



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.'

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;

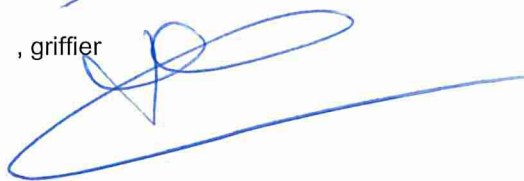
Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.' naar voren gebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021203008-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **21 OKT. 2021**



, voorzitter



, griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.'

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.' naar voren gebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021203008-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. de Beer

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is het verzoek voor de bouw van 41 appartementen verdeeld over 3 woongebouwen aan de Molenslag in Breda.

Op 23 maart 2016 is besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan. Vervolgens is het plan verder uitgewerkt en is de benodigde overeenkomst met initiatiefnemer gesloten.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid-Oost' en de 'partiële herziening 1997/1 aanpassing voorschriften' daarvan. De locatie heeft de bestemming 'Recreatie' met een aanduiding voor sportvelden. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen niet toegestaan.

Op 10 juni 2021 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni t/m 28 juli 2021 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze termijn 6 zienswijzen ingediend tegen dit plan, waarbij één zienswijze is ondertekend door bewoners van 26 appartementen.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aan uw raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.' biedt het juridische kader voor de realisatie van 41 appartementen aan de Molenslag in Breda. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan er medewerking worden verleend aan een bouwplan voor deze appartementen.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door de raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in het Gemeentebled en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd door initiatiefnemer en vervolgens verleend worden door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving. Vervolgens kan gestart worden met de bouw van de appartementen.

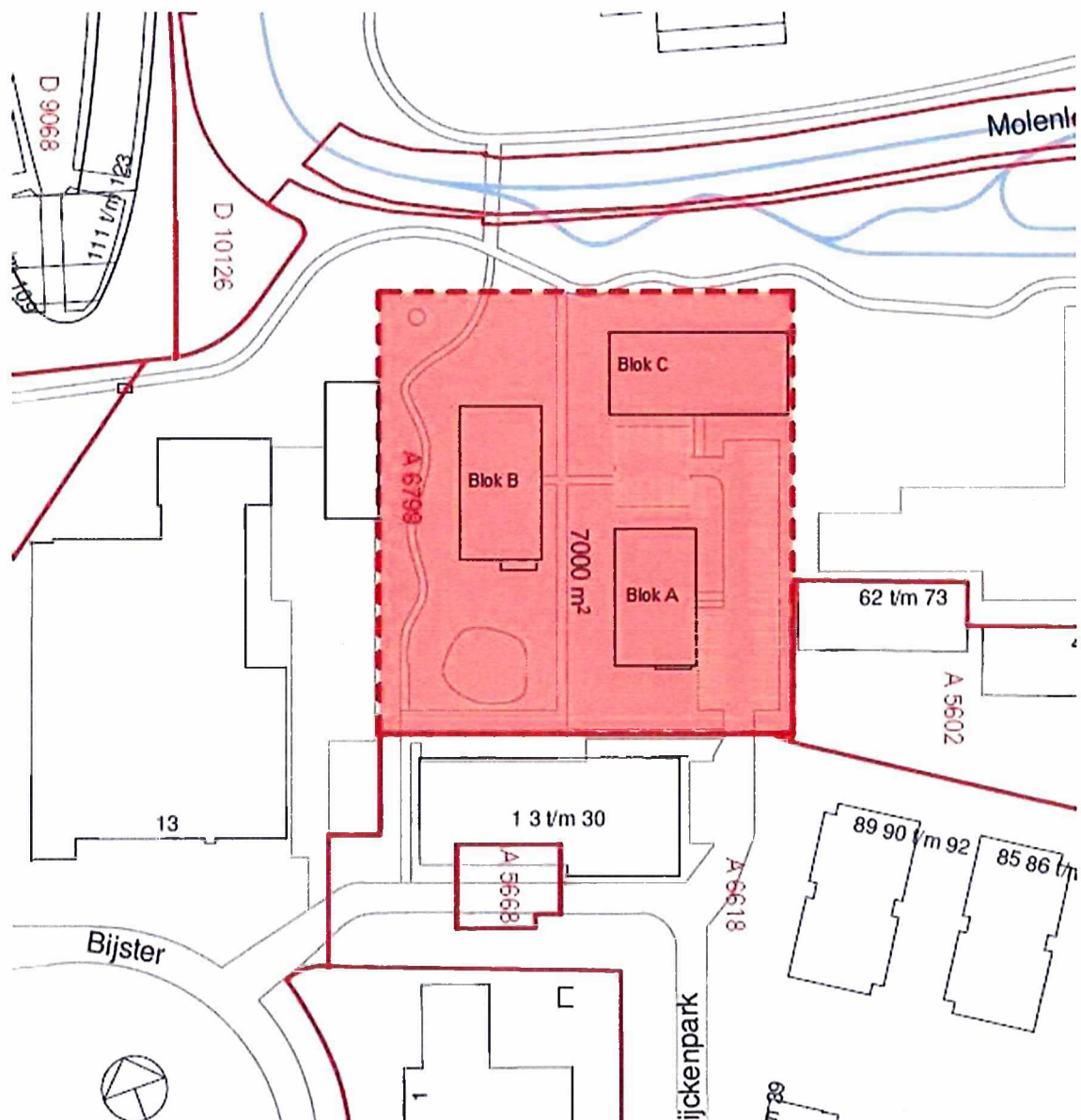
Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn binnen de termijn van de ter visie legging 6 zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Motivering

Bouwplan

De locatie betreft een terrein tussen het Gemeentelijk sportcomplex, bebouwing aan het Pels Rijckenpark, Molenslag en de beek Molenleij. Voorheen werden de gronden gebruikt als een sportveld van het naastgelegen sportcentrum.

Het woningbouwplan dat voor de locatie is ontwikkeld bestaat uit de realisatie van 41 appartementen, verdeeld over drie bouwblokken met 3 en 4 bouwlagen. Onderstaande afbeelding toont in een impressie hoe deze drie bouwblokken worden gesitueerd.



Situatietekening beoogde situatie (bron: Oomen Architecten, 12 februari 2019)



De drie bouwblokken met appartementen worden informeel in het groen geplaatst en verankeren zich in de stedenbouwkundige context door de richtingen en korrel van de reeds bestaande bebouwing over te nemen. Ook voor wat betreft de bouwhoogte (met drie en vier bouwlagen) is aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Hierbij krijgt blok A drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 11 meter en blok B en C krijgen vier bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt voor het gemotoriseerde verkeer ontsloten vanaf de Nieuwe Inslag en Molenslag aan de oostzijde van het plangebied. Er wordt in voldoende parkeerplaatsen voorzien, conform de (nieuwe) gemeentelijke parkeernormen in de vorm van een parkeerterrein met 43 parkeerplaatsen.

Programma

Met het plan worden drie bouwblokken met in totaal 41 appartementen gerealiseerd. De appartementen worden gerealiseerd als zogenaamde 'nultreden woningen' die zoveel als redelijkerwijs mogelijk rolstoeltoegankelijk zijn.

In bouwblok A worden 11 sociale huurappartementen van elk ca. 60 m² gerealiseerd. Deze sociale huurappartementen zijn ook als zodanig vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De bouwblokken B en C bestaan beiden uit in totaal 15 koopappartementen in de categorie 'middelduur hoog', verdeeld over 7 appartementen van ca. 85 m² en 8 appartementen van ca. 105 m².

Toetsing gemeentelijk beleid

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

Uit de Woonvisie blijkt dat er een grote behoefte is aan nieuwe woningen voor de doelgroepen alleenstaanden, eenoudergezinnen, jonge huishoudens en ouderen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in nieuwe woningen voor deze doelgroepen. De appartementen worden gerealiseerd als zogenaamde 'nultreden woningen' waardoor de woningen ook geschikt zijn voor mensen die rolstoelafhankelijk zijn en/of zorg nodig hebben. Met de ontwikkeling worden 41 betaalbare woningen gerealiseerd, waarvan 11 woningen in de sociale huursector en 30 in de categorie middelduur koop. Hiermee wordt aangesloten op de ambities en opgaven uit de woonvisie.

Uit het gebiedsprofiel voor Brabantpark waartoe de locatie behoort valt te herleiden dat er vooral behoefte bestaat aan de bouw van (middel)dure appartementen voor empty nesters en ouderen met een hoger inkomen. Hierdoor maken zij eengezinswoningen vrij voor gezinnen. Dit biedt mogelijkheden voor upgrading van gedateerde woningen. De realisatie van de 30 woningen in de categorie middelduur hoog koop sluit hier goed bij aan. Aangezien de locatie grenst aan de wijk Sportpark waar het percentage sociale huurwoningen zeer laag ligt ten opzichte van het gemiddelde van Breda zijn ook de 11 sociale huurwoningen hier een waardevolle aanvulling.

Duurzaamheid

De energievisie voor dit plan gaat uit van stadsverwarming met een in pandige ruimte of lucht-water warmtepompen op het dak of water-water warmtepompen met een bron in de bodem. Dit wordt nader onderzocht in het kader van de omgevingsvergunning.

Daarnaast biedt het plan mogelijkheden om de biodiversiteit te verbeteren en hittestress tegen te gaan aangezien de woongebouwen in een nieuwe parkachtige groene omgeving zullen worden gebouwd.

Participatie

Door initiatiefnemer is voor de ontwikkeling van dit woningbouwplan een participatieplan opgesteld. Voor dit plan is gekozen voor participatieniveau 1; het informeren en raadplegen van de omwonende. Daarbij staat de ontwikkelaar in dit project open voor ideeën, suggesties en input vanuit de buurt op het reeds in hoofdlijnen opgestelde plan.

Op 7 januari 2021 heeft de eerste participatie bijeenkomst plaatsgevonden via een online zoom-bijeenkomst. Daarnaast heeft ontwikkelaar een projectwebsite waarop belanghebbenden de (voortgang) van het project kunnen volgen. Belanghebbenden kunnen vragen/opmerkingen/ideeën via de site of via mail stellen. Deze vragen worden via een Q&A op de site geplaatst en beantwoord.

Het participatieplan en het verslag van de bijeenkomst van 7 januari 2021 zijn als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan. Op 8 juni is een 2^e bijeenkomst georganiseerd door de initiatiefnemer voorafgaand aan de ter visie legging van het bestemmingsplan. In deze bijeenkomst is het verder uitgewerkte bouwplan besproken met direct omwonenden van de locatie.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en via overheid.nl. Omwonenden zijn via een Breda Bericht geïnformeerd over de procedure. Op 29 juni 2021 heeft een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze avond zijn met name vragen gesteld en beantwoord over de aspecten parkeren, inrichting van de openbare ruimte, te verwachten overlast van de aanleg van paden en speelvoorzieningen en de beoogde doelgroep voor de appartementen.

Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 17 juni 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.' ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, waarbij één zienswijze is ondertekend door bewoners van 26 appartementen. Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. Deze zienswijzen hebben o.a. betrekking op het type woning dat wordt gerealiseerd, de inrichting van de buitenruimte rondom de nieuwe appartement, overlast van bestaande voorzieningen in de directe omgeving (skatebaan en studentenwoningen) en parkeren.

Voor een volledig overzicht van alle ingediende zienswijzen en antwoorden wordt verwezen naar de bijgevoegde 'zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.'. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van de bestemmingsplannen door de raad worden de vastgestelde bestemmingsplannen bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt de bestemmingsplannen in werking. Indien er beroepschriften worden ingediend treden de bestemmingsplannen wel in werking, maar zijn de plannen nog niet onherroepelijk. Indien er naast het beroep ook verzocht wordt om een voorlopige voorziening dan treden de bestemmingsplannen pas in werking als het verzoek om een voorlopige voorziening wordt afgewezen. Pas nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen worden de bestemmingsplannen onherroepelijk.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en op overheid.nl.

Financieel

Indien geen financiële consequenties

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer kostenverhaal en eventuele planschade is geregeld. De ontwikkeling is voor de gemeente dan ook kostenneutraal. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

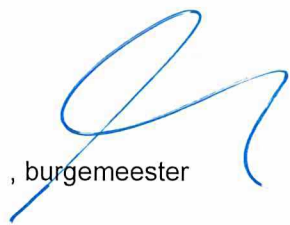
Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit
- advies college aan Agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasBeraad
- geanonimiseerde zienswijzen
- zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.'
- raadpleegbare link bestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.'
- Informatieblad ruimte

Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA
Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.

Zienswijzennota ontwerpbestemmingplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 17 juni 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Claudius Prinsenlaan e.o., Molenslag ong.', ter inzage gelegd. Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 41 appartementen in drie woongebouwen aan de Molenslag op een braakliggend voormalig sportveld naast sportcomplex 'De Scharen'.

Voor het ontwerpbestemmingsplan liep de inzagetermijn van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend, waarbij één zienswijze is ondertekend door bewoners van 26 appartementen.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in deze paragraaf samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.

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

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
Bij de realisatie van het appartementencomplex Pels Rijckenpark, is de omgeving beloofd dat op deze locatie een park gerealiseerd zou worden in aansluiting op de bestaande begroeiing langs de beek de Molenleij. Dit om de mensen rondom deze locatie recreatie te bieden en een mooi uitzicht te bieden voor de bewoners van Park Pels Rijckenpark.	De vergunning voor het appartementencomplex aan het Pels Rijckenpark is verleend via een artikel 19, lid 1 WRO procedure voor vrijstelling van het bestemmingplan. Uit de archiefstukken van deze vergunning en de voorafgaande vrijstellingsprocedure is niet gebleken dat ooit aan de omgeving is toegezegd dat deze locatie als park zou worden ingericht. In de vastgestelde visie voor het gebied rondom de Claudius Prinsenlaan is ook geen park voor deze locatie opgenomen en is bebouwing op deze locatie ingetekend. Wel heeft een versterking van de natuurzone rondom de Molenleij als ecologische verbindingszone altijd onderdeel uitgemaakt van de plannen. De natuurzone van de Molenleij ligt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en door de groene inrichting van het plangebied rondom de nieuwe appartementengebouwen zal deze natuurzone worden versterkt.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamanten geven aan als bewoners van het complex Pels Rijckenpark 1-30 allemaal 55 plus te zijn en dat zij de rust en sfeer in hun directe omgeving graag willen behouden. Voor hen is het daarom wenselijk rekening te houden met de leeftijd van de toekomstige bewoners.	Het bepalen van een leeftijd die toekomstige bewoners moeten hebben om in het nieuwe wooncomplex te mogen wonen past niet in het woonbeleid van de gemeente Breda. Daarnaast is het vastleggen van een leeftijdsdoelgroep voor bewoners in een bestemmingsplan ook niet toegestaan aangezien de leeftijd van bewoners niet ruimtelijk relevant is (zie de uitspraken van de Afdeling uit 2010 en 2013: ECLI:NL:RVS:2010:BO7313 en ECLI:NL:RVS:2013:2241).
b. Aan de Bijster is nu een skatebaan gelegen. Het toevoegen van speeltoestellen voor ouderen op het groengedeelte tussen het appartementengebouw aan het Pels Rijckenpark en de nieuwe appartementengebouwen is ongewenst. Dit gaat ten koste van hun rust aangezien dit veel jongeren zal aantrekken.	In het bestemmingsplan wordt niet vastgelegd waar speeltoestellen worden geplaatst en wat voor soort speeltoestellen dit worden. Het bestemmingsplan maakt het alleen mogelijk dat er speeltoestellen mogen komen in de bestemming 'Groen' rondom de nieuwe appartementen gebouwen. Op voorhand bestaat geen reden om aan te nemen dat het eventueel plaatsen van speeltoestellen tot overlast zal leiden. Hoe de groene omgeving rond de nieuwe gebouwen wordt ingericht en of en waar er dan speeltoestellen komen maakt onderdeel uit van de uitwerking van het plan. Voor de gemeente is het vanuit het belang voor een gezonde woonomgeving in ieder geval van belang dat er in de nabijheid van woningen voldoende mogelijkheden

	aanwezig zijn om te bewegen in de openbare ruimte. Vanuit deze gedachte wordt er nu door initiatiefnemer over gedacht om hier 'speel'toestellen in de vorm van sportvoorzieningen voor een wat oudere doelgroep te plaatsen in vergelijking met de doelgroep voor de nabij gelegen skatebaan. Besluitvorming heeft hier echter nog niet over plaatsgevonden.
c. Overheid en gemeente hebben in diverse stukken aangegeven dat realisatie van appartementen gewenst is en dat daardoor huizen voor starters en gezinnen vrij kunnen komen voor een betere doorstroming.	Realisatie van appartementen is inderdaad gewenst om de doorstroming vanuit grondgebonden woningen te bevorderen, waardoor deze woningen dan vrij komen voor starters en gezinnen. Dit plan sluit hierbij goed aan. Echter dit betekent niet dat de appartementen uitsluitend voor senioren bedoeld zijn. Hierbij wordt ook verwezen naar de beantwoording onder a.
d. Reclamanten zijn tegen de komst van een pad langs de zijkant van hun appartementencomplex vanwege de aanzuigende werking voor jongeren om daar rond te hangen en omdat deze in strijd is met het kadastraalplan GNK02-A-6618.	Net zoals voor speelvoorzieningen wordt de locatie van een pad niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De bestemming 'Groen' geeft uitsluitend aan dat er paden in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan zijn binnen de bestemming. Waar en of er paden door de bestemming 'Groen' worden aangelegd maakt onderdeel uit van de uitwerking van het plan. Er is nog niets definitief besloten of er een pad naast het appartementencomplex wordt aangelegd. In de vastgestelde visie voor de Claudius Prinsenlaan is wel opgenomen dat de gemeente graag een verbinding in de vorm van een pad wil aanleggen in dit gebied. Het genoemde kadastrale nummer: Ginneken, sectie A, nummer 6618 is niet in eigendom van de gemeente, maar van de Vereniging van eigenaars "Molenstaete". Het aan te leggen pad zal niet op dit perceel worden aangelegd, maar zal worden aangelegd op gemeentelijk eigendom. Over hoe en waar het pad precies zal worden aangelegd heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant heeft bezwaar tegen de aanleg van een verbinding tussen het nieuwe plan en de straat Bijster. Voor de gebruikers van de skatebaan wordt zo een verkorte verbinding mogelijk gemaakt met de achterliggende bebouwing. Met dit verbindingspad zal de overlast die ze nu al ervaren van de aanwezige skatebaan nog meer gaan toenemen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze word verwezen naar de beantwoording onder 2.d.
b. Volgens reclamant is deze skatebaan illegaal gebouwd door de gemeente Breda en mag deze op basis van het bestemmingsplan niet aanwezig zijn.	De betreffende skatebaan is niet gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan en maakt derhalve geen onderdeel uit van de besluitvorming omtrent dit

	bestemmingsplan. Daarom wordt in deze zienswijzennota niet inhoudelijk op dit punt ingegaan. Ons is bekend dat reclamant ook een handhavingsverzoek heeft ingediend met betrekking tot de aanwezigheid van de skatebaan. In het kader hiervan zal de aanwezigheid van de skatebaan worden bekeken.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant vraagt specifieke aandacht voor een aantal punten met het verzoek deze te verwerken in het definitieve bestemmingsplan: • aandacht voor het fysiek afbakenen van de EVZ Molenleij om deze niet onderdeel te laten lijken van het groene buitengebied rond de appartementen, waardoor bewoners dit ook als zodanig zullen gaan gebruiken. • Verzoek om de soorten beplanting op het terrein te laten aansluiten bij de reeds aanwezige beplanting • Aandacht besteden aan het in standhouden en mogelijk versterken van de vleermuisroute over en langs de Molenleij; • Verzoek om rekening te houden met de verlichting van het gebouw en de omliggende omgeving om de bestaande vleermuisroute niet te verstoren; • Toepassing van zogenaamd 'natuurinclusief' bouwen door het aanbrengen van voorzieningen voor gierwaluwen, huismussen en vleermuizen.	Alle door reclamant aangedragen punten hebben geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen niet vastgelegd worden in het bestemmingsplan, aangezien zij betrekking hebben op de nadere uitwerking van de inrichting van de buitenruimte of de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementengebouwen. Hierbij dient nog wel te worden aangemerkt dat het verplicht 'natuurinclusief' bouwen wel als voorwaardelijk verplichting in bestemmingsplannen kan worden opgenomen zodra het beleid dat nu in ontwikkeling is, is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor dit project is dat echter nog te vroeg. Tussen ontwikkelaar, reclamant en gemeente zijn inmiddels wel contacten gelegd om bij de verdere uitwerking van de plannen, na te gaan of, en zo ja hoe, rekening kan worden gehouden met de voorstellen van reclamant.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
a. Bij de bestemmingen Groen en Verkeer staat bij de bestemmingsomschrijving niet dat er lichtmasten zijn toegestaan terwijl deze wel benoemd zijn onder 3.2.2. en 4.2.2. Dit klopt volgens reclamant niet.	Bouwwerken die inherent zijn aan een bestemming hoeven niet expliciet te worden vermeld in de bestemmingsomschrijving. De opsomming in de bestemmingsomschrijving is doorgaans niet limitatief. Andere bouwwerken die in een bestemming thuishoren of direct aan de bestemming verbonden zijn staan immers ook niet benoemd, zoals bijvoorbeeld verkeersborden, zitbankjes of prullenbakken. De reden dat lichtmasten vervolgens wel benoemd zijn in de bouwregels van de bestemmingen (in dit

	bestemmingsplan onder 3.2.2. en 4.2.2.) is dat de lichtmasten een afwijkende hoogte mogen hebben ten opzichte van andere bouwwerken die in deze artikelen zijn opgenomen als overige bouwwerken geen gebouw zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
b. Het bestemmingsplan gaat uit van een maximale bouwhoogte van 11 en 14 meter. Reclamant heeft vanuit haar woonkamer een ongestoord uitzicht. Dit uitzicht wordt ontnomen door de bouw van deze appartementen. Bovendien biedt artikel 9 nog een afwijkingsmogelijkheid van 10%, waardoor deze maximale bouwhoogtes nog hoger mogen worden.	In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling dat daarom geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht voor omwonenden. Het dichtstbijzijnde nieuwe appartementengebouw komt op ruim 70 meter afstand te staan van de woning van reclamant. De aantasting van het uitzicht van reclamant wordt vanwege deze afstand aanvaardbaar geacht. In artikel 9 van het bestemmingsplan zit inderdaad een 10% afwijkingsmogelijkheid. Deze mag echter uitsluitend worden ingezet als wordt aangetoond dat deze afwijking om technische redenen noodzakelijk is en mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Indien een omgevingsvergunning voor afwijking van de bouwhoogte wordt aangevraagd zal hieraan getoetst worden en vindt er dus een nieuw afwegingsmoment plaats met betrekking tot de aanvaardbaarheid van de hogere bouwhoogte. Men mag dus niet zonder meer 10% hoger bouwen.
c. Er is berekend dat er 43 parkeerplaatsen nodig zijn voor de appartementen. Naar mening van reclamant is dit onjuist, aangezien gezinnen of mensen die samenwonen 2 auto's hebben.	Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van de parkeernormen zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Breda 2021. In deze nota is vastgelegd welke norm gehanteerd moet worden voor verschillende type woningen binnen verschillende deelgebieden van de stad. Deze normen zijn gebaseerd op onderzoekscijfers waaruit blijkt dat met name voor appartementen nabij het centrum van de stad blijkt dat zeker niet alle bewoners van appartementen 2 auto's per appartement hebben. Vandaaruit is bepaald dat voor de locatie waar deze appartementen worden gebouwd een norm geldt van 0,9 parkeerplaats per appartement voor sociale huurappartementen een norm van 1,0 parkeerplaats per appartement voor appartementen tussen 70 m ² en 90 m ² en een norm van 1,2 parkeerplaats per appartement voor appartementen groter dan 90 m ² . Met de aanleg van 43 parkeerplaatsen wordt voldaan aan deze vastgestelde parkeernormen.
d. Reclamant geeft aan veel overlast te ondervinden van ouders die parkeren voor bezoek aan de hockeyvelden aan de overkant van de Molenslag en verwacht dat deze overlast zal toenemen.	Bestaande parkeerhinder die wordt ondervonden door bestaande functies is geen gevolg van de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan en daarom ook geen reden om het voorliggende plan niet vast te stellen. Een nieuwe ontwikkeling hoeft ook geen bestaande parkeerproblemen op te lossen, voor zover daarvan al sprake

	is (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 28 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1671). Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoners en zal daarmee niet zorgen voor extra parkeeroverlast. Andere mogelijke vormen van overlast die gepaard kunnen gaan met het parkeren van bezoekers in de straat zoals geluidsoverlast kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgelost.
e. Er wordt aangegeven dat het parkeerterrein van de appartementen bereikbaar is via een nieuwe ontsluiting vanaf de Molenslag. Reclamant vraagt zich af hoe zij dit moet zien in het verlengde van het voorgaande.	Het parkeerterrein wordt inderdaad ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg op de Molenslag. Aangezien de parkeervoorzieningen voldoen aan de vastgestelde parkeernormen voorzien wij geen toename van de parkeerhinder door deze ontwikkeling. De ligging van de ontsluiting van het parkeerterrein heeft hier verder geen invloed op.
f. Reclamant vraagt hoe zij de begrippen Kamerverhuur en Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit moet interpreteren. Bij dit laatste begrip staat tussen haakjes bedrijfswoning. Reclamant ziet een bedrijfswoning in dit verband anders dan zoals het nu in het begrip staat. Deze past meer bij een bedrijf, bijvoorbeeld in het buitengebied.	In het begrip kamerverhuur is toegelicht wat verstaan wordt onder kamerverhuur en is opgenomen dat een zogenaamde 'hospita' die voor maximaal 2 personen kamers verhuurd in zijn of haar eigen huis en ook zelf in deze woning woont niet wordt aangemerkt als kamerverhuur. Het begrip Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit legt uit wat verstaan wordt onder deze activiteiten. Aangezien dit een algemene begripsbepaling is die voor alle bestemmingsplannen wordt gebruikt is dit begrip ook van toepassing op situaties voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten in of bij een bedrijfswoning. Bijvoorbeeld in het buitengebied of op een bedrijfsterrein. In dit bestemmingsplan is er geen sprake van de aanwezigheid van bedrijfswoningen. Daarom staat bedrijf in de begripsbepaling ook tussen haakjes: '..., waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate'. Hierdoor is het begrip dus toepasbaar bij reguliere woningen, zoals in dit bestemmingsplan, maar ook voor bestemmingsplannen waarin bedrijfswoningen zijn toegestaan.
g. Reclamant vraagt wat er gaat gebeuren met de bestaande wandelroutes. Wat gaat hierbij veranderen in vergelijking met nu?	De situering van wandelroutes is niet iets wat in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Wel is bij de ontwikkeling van dit plan rekening gehouden met het behoud van bestaande wandelroutes. Waar het bouwplan invloed heeft op de bestaande wandelroutes wordt er naar gestreefd om eventueel door aanpassing van de ligging van de paden de wandelroutes wel te behouden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 6

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamanten baseren hun zienswijze op drie problemen die zij nu als bewoners van het gebied ervaren:	De aangedragen bestaande problemen hebben geen betrekking op de ontwikkeling die dit bestemmingsplan toestaat. Het onderzoek naar deze problemen dient/kan derhalve net in het kader van dit bestemmingsplan worden

1. De studentenstudio's aan de oost/zuidkant van het plangebied. Deze studio's hebben een gezamenlijke tuin waar vaak feesten worden gehouden waar reclamanten veel hinder van ondervinden. 2. Aan de zuid-westkant ligt een skatepark waarvan veel hinder wordt ondervonden door gebruik met muziek tot na 24.00 uur, handel in drugs en het gebruik van de route via het Pels Rijckenpark en het pad op het plangebied door bezoekers. Aangezien dit vaak al skatend wordt gedaan wordt hier veel geluidhinder van ondervonden. 3. Het Pels Rijckenpark wordt veel gebruikt voor parkeren door mensen die hier niet wonen, werken of op bezoek zijn. Bijvoorbeeld studenten, medewerkers en bezoekers van het ziekenhuis en mensen die de stad gaan bezoeken.	opgepakt. De aangedragen problemen zijn bekend bij de gemeente en worden in het reguliere werk van de gemeente in het kader van toezicht en handhaving van de openbare orde gemonitord en gezien. Na aanleiding van de signalen die tijdens de bewonersavond zijn afgegeven is er een gesprek geweest met de afdeling handhaving, om de zorgen van bewoners nogmaals bij hen te benadrukken. Het parkeren door mensen die niet in het Pels Rijckenpark hoeven te zijn kan niet worden tegengegaan op dit moment, aangezien het vrij parkeren is in dit deel van Breda. Eventueel ongewenst parkeergedrag in straten en wijken kan worden opgelost door het invoeren van betaald parkeren. Dergelijke verkeersmaatregelen worden echter niet geregeld in een bestemmingsplan, maar met afzonderlijke verkeersbesluiten. In dit deel van de wijk Brabantpark wordt op dit moment geen onderzoek gedaan naar het invoeren van betaald parkeren. Wel zullen er binnenkort tellingen worden uitgevoerd in de wijk om de parkeerdruk te meten. De resultaten van deze tellingen kunnen mogelijk aanleiding zijn om onderzoek naar de invoer van betaald parkeren op te gaan starten.
b. In ogen van reclamanten houdt het plan onvoldoende rekening met deze problemen. Zij voorzien eerder een versterking van deze problemen door de komst van deze ontwikkeling. Zij dragen hierbij de onderstaande vier aspecten aan:	Wij voorzien door komst van de ontwikkeling van de appartementen binnen het plangebied geen versterking van de door reclamanten aangedragen problemen. Per aspect wordt dit in onderstaande beantwoording toegelicht.
c. Woonblok A in het zuidoosten van het plangebied is bestemd voor sociale woningbouw. De doelgroep die daar gebruik van moet maken zijn het grootst vertegenwoordigd in beroepen met ploegendiensten of vroege aanvangstijden. Reclamanten voorzien spanningen tussen deze doelgroep en de levendige leefwijze van de studenten (zie probleem 1 onder A) op juist die tijden dat mensen in deze banen hun rust moeten pakken. Reclamanten stellen voor de blok A met blok C (aan de noordoost zijde) te verwisselen, waarbij de hoogte niet wordt aangepast. Voordeel hierbij is dat er op deze wijze meer appartementen in de sociale sector kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast adviseren reclamanten om het blok op de zuidoost hoek uit te voeren met geluidswerend dubbel glas en suskasten bij de ventilatie in de kozijnen. Daarnaast stellen reclamanten voor om één van de drie woongebouwen op het braakliggende	Zowel de bewoners van de nieuwe sociale huurwoningen als de bewoners van de nieuwe koopappartementen, maar ook de bewoners van bestaande complexen in de omgeving (waaronder reclamanten) hebben recht op een goed woon- en leefklimaat zonder dat onevenredige hinder wordt ondervonden van andere bewoners in de omgeving. De situering van de sociale huurwoningen of koopappartementen als woonblok dichtbij deze studentenstudio's is hierbij niet van belang. Dat er met de bewoners van de sociale huurwoningen grotere spanningen zouden ontstaan dan met bewoners van koopappartementen is een subjectieve veronderstelling die wij niet delen met reclamanten. Voor de nieuwe bewoners van de appartementen geldt hetzelfde als voor de bestaande omwonenden van de studentenstudio's. Indien zij hinder ondervinden kunnen zij dit melden bij de politie/gemeente. Maar ook is het melden bespreken hiervan met de eigenaar van de studentenstudio's en/of met de studenten zelf een mogelijke oplossing om overlast situaties te beëindigen. Het advies van reclamanten voor het gebruik van dubbele beglazing en suskasten zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van het bouwplan voor de aan te vragen omgevingsvergunning. Het braakliggende grasveld ten oosten van de geplande appartementengebouwen maakt geen onderdeel uit van het

grasveld bij de Molenslag te situeren, zodat er een prettigere leefwijze en een mooie ruime verdeling ontstaat van de wooncomplexen.	bestemmingsplangebied. Er wordt op dit moment bestudeerd of er vanuit de gemeente financiële middelen zijn om de inrichting van dit grasveld mee te nemen met de ontwikkeling. Bebouwing van dit grasveld is echter nooit aan de orde geweest in het kader van deze ontwikkeling en is voor deze ontwikkeling dus ook niet randvoorwaardelijk aangezien binnen de grenzen van het huidige plangebied voldoende ruimte is voor ontwikkeling van de geplande wooncomplexen.
d. Aan de westzijde van het plangebied is nu een pad voorzien. Volgens reclamanten is dit straks de route die jongeren gaan nemen tussen het skatepark ten zuiden van het plangebied en de achterliggende wijken aan de noordelijke zijde. Dit is gezien de te verwachten overlast voor reclamanten een ongewenste ontwikkeling, met name voor de bewoners van het westelijke deel van het complex Pels Rijckenpark nr. 3-30. Maar ook voor de bewoners van blok B van deze ontwikkeling. Reclamanten stellen voor dat dit pad stopt bij de grens plangebied en wellicht afbuigt naar het oosten en doorloopt tot aan de geplande parkeerplaatsen.	Zie voor de beantwoording op dit punt de beantwoording onder de punten 2.d en 3.a. Het door reclamanten genoemde alternatief is ook een route die zal worden aangelegd. Vanaf de brug over de Molenleij blijft het pad over het noordoostelijk deel van het plangebied behouden en zal om woonblok C worden aangelegd richting het nieuwe parkeerterrein. Dit wordt/blijft dus ook een mogelijke ontsluiting voor voetgangers en fietsers vanuit Brabantpark via het plangebied richting het Pels Rijckenpark.
e. In de zuidwesthoek van het plangebied is een nieuwe speelplek voorzien. Dit nodigt naar mening van reclamanten in combinatie met het pad uit als extra verblijfplek voor jongeren. Zij zullen in deze plek kans zien om deze als hangplek te gebruiken en niet ondenkbaar is dat er dan ook drugs worden genuttigd en verhandeld op deze plek. Voorstel van reclamanten is om de wadi in de noordwesthoek en de speelplek van plaats te verwisselen. Voordeel hierbij is dan dat er grondwater wordt toegevoegd aan het gehele plangebied. De overloop naar de Molenleij wordt langer wat een hogere beleving en natuurwaarde oplevert. Dit zal qua kosten duurder uitpakken, maar daar staat tegenover dat er minder kosten hoeven te worden gemaakt in handhaving en toezicht.	Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.b.. De speelplek zoals nu wordt voorzien is gesitueerd nabij de bestaande balkons van het complex aan het Pels Rijckenpark en nabij de appartementen van de woonblokken A en B. Gezien deze sitering tussen deze woongebouwen in wordt vanwege de sociale controle vanuit deze gebouwen niet verwacht dat dit een hangplek gaat worden waar drugs zullen worden gebruikt en verhandeld. Het verwisselen van de speelplek met de wadi is binnen de regels van dit bestemmingsplan mogelijk. Echter onderzoek door ontwikkelaar heeft inzichtelijk gemaakt dat de waterdoorlatendheid (infiltratie capaciteit van de bodem) op de plek waar nu de speelvoorziening is gedacht matig is voor een wadi, terwijl de locatie nabij de Molenleij goed is voor een wadi. Daarbij wordt de afstand tussen die 'speel'plek en de Molenleij wat betreft de nood overstort te lang. Ontwikkelaar handhaaft derhalve de positie van de wadi.
f. Met betrekking tot parkeren voorzien reclamanten dat de bewoners van de ontwikkeling maar met name hun bezoekers de ontsluiting via het Pels Rijckenpark als makkelijker zullen ervaren in plaats van via de Molenslag. Reclamanten voorzien daardoor een toenemende parkeerdruk op de	Het parkeerterrein krijgt geen directe ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied op het Pels Rijckenpark. Dat wordt dus geen ontsluitingsroute voor auto's afkomstig van het parkeerterrein. Langs de zuidkant van het plangebied ligt een groenbestemming en de regels van die bestemming staan geen weg (in/uitrit) toe, hoogstens een ontsluiting voor voetgangers en fietsers. Voor de ontwikkeling van de 41 appartementen in dit bestemmingsplan worden voldoende

bestaande parkeerplaatsen aan het Pels Rijckenpark vanuit de nieuwe bewoners maar met name vanuit hun bezoek. Dan telt het aantal plekken niet zozeer maar de beleefde ontsluiting zowel richting stad als Zuidelijke Rondweg/snelweg.	parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Het is de verantwoordelijkheid van de nieuwe bewoners om deze parkeerplaatsen te gebruiken en ook hun bezoekers hiernaar te verwijzen. Ook het nieuwe parkeerterrein heeft via de Molenslag, Nieuwe Inslag, Heerbaan een goede ontsluiting naar de stad en de Zuidelijke Rondweg/snelweg. Vanaf dit nieuwe parkeerterrein is ook een directe ontsluiting naar de nieuwe woongebouwen wat bevordert dat deze parkeerplaatsen gebruikt zullen worden in plaats van andere bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving.
---	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.