



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat'

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 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021207008-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

12 MEI 2022

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' voor het realiseren van 26 woningen

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021207008-VG01 ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. Van het Hof

Samenvatting

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het verzoek voor de bouw van 26 woningen op de voormalige bedrijfslocatie tussen de Terheijdenseweg, Minckelersstraat en Lachapellestraat in Breda. Op deze locatie was tot ongeveer 2008 houthandel Cantrijn gevestigd.

Op 23 mei 2017 heeft uw college besloten positief te staan tegenover herontwikkeling van de locatie en aangegeven dat een haalbaarheidsonderzoek wenselijk is voor de verdere uitwerking van het plan. Hierna is in samenwerking met de ontwikkelaar het plan verder uitgewerkt en is op 19 januari 2021 besloten dat het uitgewerkte plan voor de realisatie van 26 twee-onder-één-kapwoningen een haalbaar is om verder te verwerken in een bestemmingsplanprocedure.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Belcrum'. De locatie heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen niet toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Kostenverhaal

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

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift 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. Tevens geldt dat de rechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.



Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van 26 woningen.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Vooroverleg

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

Communicatie en participatie

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan en voordat een definitief besluit was genomen over de haalbaarheid van het plan is in september 2020 een onlinebijeenkomst georganiseerd waarbij ongeveer 65 mensen aanwezig waren. Alle vragen en opmerkingen tijdens de avond zijn zo goed mogelijk opgenomen in een verslag. Ook is in dit verslag aangegeven wat er met de suggesties en opmerkingen van buurtbewoners is gedaan. Dit verslag is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 12 januari 2022 een online informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze avond is een toelichting gegeven op het bouwplan, het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure. Vervolgens zijn vragen van omwonenden beantwoordt. Deze vragen hadden met name betrekking op de vrees voor schade en overlast als gevolg van de bouw en de sloop van de nog aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen, de verkeerssituatie en ontsluiting van de locatie en over de aanpassing van erfafscheidingen en mogelijkheden voor een achterom.

De zienswijzen die tijdens de terinzagelegging naar voren zijn gebracht hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Aan de raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' voorgelegd.

Motivering

Beoogde ontwikkeling

Het plan voorziet in de toevoeging van 26 twee-onder-één-kapwoningen. De voormalige vestigingsmogelijkheid voor bedrijven vanuit het huidige bestemmingsplan verdwijnt daarbij. Het planvoornemen voegt zich in het bestaande stedelijk weefsel en zorgt voor een representatieve invulling van de vrijkomende locatie: wat betreft situering, massaopbouw en openbare ruimte is er afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeelden.



Situatietekening beoogde situatie

De ontwikkeling betreft de realisatie van 13 bouwmassa's aan een centraal gesitueerde groenzone. De representatieve zijde van de woningen is daarbij gericht op de centrale groenzone waardoor de nieuwe woningen met de achtertuinen grenzen aan de achterzijden van de bestaande woonpercelen aan de Minckelersstraat, Terheijdenseweg en Lachappellestraat. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal respectievelijk 7 en 11 meter.



3D impressie beoogde situatie

Het nieuwe woongebied krijgt drie ontsluitingsroutes. Dit zijn bestaande ontsluitingen van het gebied aan de Minckelersstraat, Terheijdensweg en Lachapellestraat. De ontsluiting aan de Minckelersstraat zal worden gebruikt voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer. De ontsluitingsroutes op de Terheijdensweg en Lachapellestraat zullen uitsluitend gebruikt worden voor de ontsluiting van langzaam verkeer en in geval van calamiteiten.

Op basis van de Nota Parkeernormen Breda 2021 geldt voor de woningen een norm van 1,2 parkeerplaats per woning (grondgebonden woningen groter dan 90 m² gelegen binnen het gebied 'Centrum 2'). Dit betekent dat de parkeereis voor deze ontwikkeling $26 \times 1,2 = 31,2$ parkeerplaatsen binnen het plangebied bedraagt. In de nieuw in te richten openbare ruimte binnen het plangebied worden 10 nieuwe openbare parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast krijgt elke woning op eigen terrein een garage en een oprit. Met de aanleg van deze parkeervoorzieningen wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. Voor fiets parkeren geldt een fietsparkeernorm van 4,2 per woning. De woningen worden gerealiseerd op een ruim bouwperceel. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor de stalling van fietsen.

Toetsing gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Breda 2040

In de nieuwe Omgevingsvisie Breda 2040 worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De ambitie hierbij luidt: 'Breda, een grenzeloze, gastvrije en groene gemeenschap, is toekomstgericht en stelt de kwaliteit van leven voorop'. Aan de hand van de twee hoofdopgaven 'Sterk Breda' en 'Veerkrachtig Breda' worden, op basis van de kernwaarden grenzeloos, gastvrij en groen, de opgaven en doelstellingen nader uitgewerkt. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad. Omdat de bevolking groeit, het aantal huishoudens toeneemt, met name het aantal één- en tweepersoonshuishoudens, en de betaalbaarheid van het wonen in Breda onder druk staat, wordt met de Omgevingsvisie ingezet op het stimuleren van doorstroming en het bouwen van betaalbare woningen.

Woonvisie

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

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

In de Woonvisie wordt verder vastgesteld dat er sprake is van een toegenomen belangstelling voor het centrumstedelijk wonen.

Gebiedsprofielen/Perspectief Wonen

Perspectief Wonen Breda geeft op hoofdlijnen de richting aan voor de verschillende gebieden in Breda. Het onderhavige initiatief voorziet in de netto toevoeging van maximaal 26 woningen op een voormalige bedrijfslocatie in het gebiedsprofiel 'Centrum'. Het centrum is aantrekkelijk voor nieuwvestiging van bewoners. Het planvoornemen draagt bij aan meer woningen binnen dit woonmilieu.

De Cantrijn-locatie ligt aan de rand van de Belcrum, een rustige stadswijk en grenst aan Linie waar naast laagbouw ook hoogbouw voorkomt in de vorm van vooral portiekflats. De locatie is gelegen tussen diverse stedelijke ontwikkellocaties in het stationsgebied zoals: Eureka, FAAM, de Harleylocatie en het Havenkwartier. Binnen deze grootschalige ontwikkellocaties worden voldoende sociale en middeldure huurwoningen gebouwd:

- Eureka: 25% sociale huurwoningen van maximaal 307 woningen;
- Harleylocatie: 53 sociale huurwoningen;
- Klavers Jansen: 98 sociale huurwoningen en 74 middeldure huurwoningen.
- Voor de FAAM-locatie is de woningbouwprogrammering nog niet bepaald. Wel is in het principebesluit opgenomen dat er conform het woonbeleid voldoende sociale- en middeldure huurwoningen moeten worden gerealiseerd.

De gebiedsprofielen geven aan dat ook het realiseren van duurdere woningen voor midden en hoge inkomensgroepen hier wenselijk is om de doorstroming van gezinnen en empty nesters te bevorderen.

Het plan biedt, door ligging en grootte van het plangebied, vooral kansen voor gezinnen uit de omliggende wijken om door te kunnen groeien naar een groter huis en een groter perceel.

Duurzaamheid

De ambitie van dit plan is om zoveel mogelijk duurzame systemen in de woningen te implementeren en zo klimaat bestendig te bouwen. Daarbij kan worden gedacht aan een warmtepompsysteem, ventilatiesysteem en zonnepanelen. Een warmtepomp verwarmt de woningen en zorgt voor warm water om te douchen. Een door CO² sensoren gestuurde ventilatie meet hoeveel lucht er moet worden aan- en afgevoerd. Door dit slimme systeem gaat er geen energie verloren aan het verwarmen van overtollige lucht. De energiemonitor geeft continu aan hoeveel energie er verbruikt én opwekt wordt. Daken kunnen worden bekleed met zonnepanelen waarmee eigen energie wordt opwekt. De ligging van de kavels hiervoor is gunstig. Dankzij deze maatregelen hebben bewoners die bewust met energie omgaan geen energiekosten meer. Voor een definitief systeem wordt gekozen voorafgaand aan de bouw. Bij oplevering van de woningen zijn deze 'nul-op-de-meter'.

Naast het energiesysteem van de woningen betreffen andere duurzaamheidsaspecten onder andere het tegengaan van hittestress, het bevorderen van biodiversiteit, het tegengaan van wateroverlast en het toepassen van groene daken of gevels. Het toepassen van groene daken is in dit plan met name mogelijk bij eventuele bijgebouwen. Bewoners hebben zelf de mogelijkheid hierin te voorzien. Ten aanzien van het tegengaan van hittestress en wateroverlast geldt dat wordt voorzien in een groen middengebied.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' 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. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de ontsluiting van de locatie en enkele uitvoeringsaspecten zoals het wel of niet heien, mogelijke trillinghinder en het behoud of vervanging van erfafscheidingen. De zienswijzen zijn ongegrond, waardoor het niet nodig is het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling door de raad kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moet in het beroepschrift aangegeven worden welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

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

Financieel

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

Risicomanagement

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



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat'
5. Geanonimiseerde zienswijzen
6. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat'.

Te tekenen document(en)

1. Vaststellingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA
Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 17 december 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' dat voorziet in de bouw van 26 woningen op de voormalige bedrijfslocatie tussen de Terheijdenseweg, Minckelersstraat en Lachapellestraat ter inzage gelegd.

Voor het ontwerpplan liep de inzagetermijn van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen en gelijklopende zienswijzen zijn gezamenlijk beantwoord.

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
a. De in-/uitrit van het plan wordt gerealiseerd aan de Minckelersstraat in plaats van de Terheijdenseweg. In het bestemmingsplan is daarbij geen rekening gehouden dat de Minckelersstraat een eenrichtingsstraat is, waardoor de nieuwe bewoners door de gehele wijk moeten rijden om bij deze inrit te komen. Daarbij zijn er geen telgegevens van het verkeer door de Minckelersstraat bekend. Dit betreft reclamant aangezien in de straat regelmatig filevorming ontstaat bij het halen/brengen van schoolkinderen.	Het plan voorziet niet in aanpassing van de verkeerssituatie in de Minckelersstraat. De situatie blijft zoals het nu is. Dit betekent dat de nieuwe bewoners via de Lachapellestraat-Minckelersstraat hun woning kunnen bereiken en via de Minckelersstraat-Terheijdenseweg weer verlaten. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de nieuwe functie (woningen) tot minder verkeersbewegingen leidt dan de huidige bedrijfsfunctie. Een ontsluiting op de Terheijdenseweg is niet wenselijk omdat dit een weg is met een belangrijke (ontsluitende) functie voor het auto-, fiets- en busverkeer. Extra aansluitingen / ontsluitingen verstoren de doorstroming voor het verkeer en is niet wenselijk vanuit verkeersveiligheid. Vooral voor het kruisende fietsverkeer kan dit leiden tot (extra) verkeersonveilige situaties.
b. Reclamant zou graag de Minckelersstraat een veilige eenrichtingsweg houden, waarbij men niet het stukje van nummer 4 t/m 22 gaat 'spookrijden', wat nu wel gebeurt. Dit zou gewaarborgd kunnen worden door de in-/uitrit voor gemotoriseerd verkeer te verplaatsen.	Het plan voorziet niet in aanpassing van de verkeerssituatie in de Minckelersstraat, de straat blijft een eenrichtingsweg. De situatie blijft zoals het nu is. Voor zover er sprake van is dat automobilisten zich in de bestaande verkeerssituatie zich niet houden aan het ingestelde éénrichtingsverkeer, is dat een kwestie van handhaving van de verkeersregels.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
a. De nieuwbouw komt te dicht bij de huizen Lachapellestraat 15 t/m 21. Hierdoor ontstaat verlies van zonlicht en privacy en een toename van geluidoverlast.	In de huidige planologische situatie mag grenzend aan de Lachapellestraat 15 t/m 25 deels tot aan de perceelsgrens en deels tot op een afstand van ongeveer 4 meter vanaf de perceelsgrens van de woningen bedrijfsbebouwing worden gebouwd tot een hoogte van 12 meter. Door de bouw van de woningen ontstaat inderdaad enige schaduw in de achtertuinen van de woningen aan de Lachapellestraat ten opzichte van de bestaande situatie, maar planologisch gezien ontstaat er geen verslechtering. Uit een uitgevoerde bezonningsstudie is gebleken dat de schaduwwerking slechts enkele avonden in het voor- en najaar betreft. Daarbij wordt opgemerkt dat de winterperiode niet maatgevend is bij bezonning, maar het voor- en najaar (21 maart en 21 september) In alle overige perioden en tijdstippen vindt geen extra schaduwval plaats ten opzichte van de huidige situatie. Derhalve is er geen sprake van een

	onevenredige afname van het aantal bezonningsuren c.q. de woonkwaliteit van de omgeving. Gezien de situering en afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen aan de Lachapellestraat ontstaat er vanuit de nieuwe woningen geen directie inkijk in de woningen aan de Lachapellestraat. Dat er vanuit de eerste en tweede verdieping van de woningen zicht zal zijn op de achtertuinen van de woningen aan de Lachapellestraat is in een stedelijk gebied een vrij normale situatie, ook de bestaande burens hebben immers zicht op de naastgelegen achtertuinen vanuit de 1^e en 2^e verdiepingen. De verandering van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming leidt niet noodzakelijkerwijs tot (meer) geluidsoverlast voor omwonenden. Er is ook geen reden om aan te nemen – mede gezien de afstand tussen de woningen – dat hiervan sprake zal zijn. In een stedelijk bebouwd gebied is het gebruikelijk dat woningen op een korte afstand staan van elkaar.
b. Er zijn plannen om alle bomen te kappen zonder herplanting. Dit is slecht voor mens en dier.	De bomen die binnen het plangebied staan zijn geen waardevolle bomen op basis van de waardevolle bomenkaart. Ook is uit het flora en fauna onderzoek dat is uitgevoerd naar voren gekomen dat de bomen geen ecologische waarde hebben. Dit betekent dat de eigenaar de bomen zonder vergunning kan kappen en dat geen herplantplicht geldt. De gemeente heeft hier geen invloed op. De bestaande bomen zijn voornamelijk spontaan gegroeid tussen de verharding van het voormalige bedrijf op de locatie. Deze bomen kunnen niet behouden blijven in verband met de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de oude nog aanwezige verharding. Tevens zal er op een aantal locaties nog sprake zijn van een bodemsanering. Hierdoor kan een aantal bomen ook niet blijven staan. In de nieuwe openbare ruimte rondom de nieuwe woonpercelen zullen wel nieuwe bomen worden aangeplant, die wat betreft soort en groeimogelijkheden van meer waarde zullen zijn. De veronderstelling dat geen nieuwe bomen zullen worden geplant is dan ook niet juist.
c. Er is geen toezegging om niet te heien. Dit geeft problemen met betrekking tot verzakkingen.	De wijze waarop de bouwwerkzaamheden feitelijk zullen worden uitgevoerd is een uitvoeringsaspect in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning die nu bij de bestemmingsplanprocedure niet relevant is. Het aantonen dat op een goede en veilige manier gewerkt gaat worden dient de initiatiefnemer aan te tonen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Pas dan dient ook aangegeven te worden op welke wijze de woningen worden gefundeerd. In het Bouwbesluit zijn de nodige voorschriften verbonden aan de wijze van feitelijke uitvoering. Hieraan dient de aanvraag voor de omgevingsvergunning te voldoen.
d. Er is onduidelijkheid over bestaande brandgangen. Blijven de bestaande schuttingen staan of worden er nieuwe afscheidingen gemaakt?	Aangezien de gemeente geen gronden in eigendom heeft ter plaatse van de bestaande brandgangen en erfafscheidingen is de gemeente geen partij inzake het behoud van brandgangen en/of erfafscheidingen. In het bestemmingsplan

	wordt uitsluitend geregeld dat er erfafscheidingen gebouwd mogen worden. Of ze daadwerkelijk gerealiseerd worden is een besluit van de eigenaren van de percelen. De bestaande brandgangen tussen het plangebied en de omliggende woningen zijn allemaal gesitueerd buiten het plangebied en zullen dus behouden blijven als de eigenaren van deze brandgangen dit zelf willen. De erfafscheidingen op de grens van het plangebied met de omliggende percelen staan soms binnen de grenzen van het plangebied en in ander gevallen op de percelen van omliggende woningen. De ontwikkelaar gaat een inventarisatie uitvoeren naar alle erfafscheidingen om te bepalen welke erfafscheidingen binnen het plangebied staan. Vervolgens zal gekeken worden of deze erfafscheidingen behouden kunnen blijven of vervangen dienen te worden. Met de eigenaren van de betreffende aangrenzende percelen zal vervolgens contact worden opgenomen.
e. De toegangsweg op de Minckelersstraat, een smalle straat met eenrichtingsverkeer, zorgt voor veel extra verkeer. Met het oog op het al veel bestaande verkeer is dit geen goede plaats voor een toegangsweg. Daarnaast zorgt dit ook voor een toename van het verkeer in de Lachapellestraat, dat sowieso al toeneemt met de komst van de 'Eureka' ontwikkeling.	Het plan voorziet niet in aanpassing van de verkeerssituatie in de Minckelersstraat. De situatie blijft zoals het nu is. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de nieuwe functie (woningen) tot minder verkeersbewegingen leidt dan de huidige bedrijfsfunctie. De toename van verkeer op de Lachapellestraat, ten opzichte van het reeds vastgestelde plan Eureka, is hiermee niet van toepassing.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
a. In het plangebied groeien momenteel spontaan bomen en struiken door de asfalt laag. Hierdoor is schade ontstaan aan de achtergevels van garageboxen aan de Minckelersstraat. Aan de eigenaar/initiatiefnemer Cantrijn B.V. is gevraagd in nauw overleg met gedupeerden een hestelplan te maken voor deze schade. Deze is er nog niet. Reclamanten vragen hoe raad en college met deze schade door verwaarlozing om wil gaan. Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op voorhand strikte eisen te stellen aan het herstel van bestaande schades door bij Cantrijn B.V. aan de dringen op heldere afspraken met gedupeerden.	Het bestemmingsplan is bedoeld voor het planologisch mogelijk maken van de bouw van 26 woningen in plaats van de huidige bedrijfsbestemming. De herstel van bestaande schades is geen relevant aspect voor het bestemmingsplan en is een zaak tussen eigenaren onderling, de gemeente is hierin geen partij. Aanpassing van het bestemmingsplan met betrekking tot dit punt is dan ook niet aan de orde. Inmiddels zijn er contacten gelegd tussen reclamanten en Cantrijn B.V. om gezamenlijk afspraken te maken over de ontstane schade.
b. Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat diverse aspecten met betrekking tot de effecten van de bouw onderzocht zijn. Reclamanten zijn van	Een aanmeldnotitie in het kader van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld om de milieueffecten van een ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te maken om de afweging te kunnen maken of een m.e.r.procedure noodzakelijk is.

mening dat ook de trillingen die kunnen ontstaan bij kap-, sloop- en bouwwerkzaamheden onderzocht hadden moeten worden. Nu dit onderzoek ontbreekt geeft de melding naar mening van reclamanten een onvolledig en vertekend beeld van de effecten die kunnen optreden tijdens de bouwfase.	Vanuit milieuregelgeving dient structurele trillingshinder als gevolg van (spoor)wegen of industriële bebouwing te worden meegewogen. Tijdelijke trillinghinder in de bouwfase wordt geregeld in artikel 8.4 van het Bouwbesluit 2012. Hierin staan normen genoemd waaraan men moet voldoen. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal hieraan worden getoetst. Bij een bestemmingsplan is eventuele trillinghinder een uitvoeringsaspect dat niet relevant is voor de vaststelling van het plan (zie de uitspraak van de Afdeling van 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3524, overweging 24.2).
c. Tijdens een bijeenkomst in september 2020 is door Cantrijn B.V. toegezegd om: een grondonderzoek te doen naar de draagkracht van de grond en een plan van aanpak op te stellen en opnamerapporten ten maken van nabijgelegen belendingen. Dit was destijds ook zo voorgelegd aan de gemeente. Nu de haalbaarheidsfase is afgerond, dit onderzoek nog steeds ontbreekt en Cantrijn B.V. ook niet uitsluit dat er toch geheid gaat worden, zijn reclamanten van mening dat Cantrijn B.V., raad en college verwachtingen bij hen hebben gewekt, die niet worden nagekomen.	Onderzoek naar de manier van funderen van de woningen middels een sonderingsonderzoek naar de draagkracht van de bodem dient te worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning. In het kader van de haalbaarheidsfase en de bestemmingsplanprocedure is dit onderzoek niet nodig. Zie hiervoor ook de beantwoording onder punt c. van zienswijze 2. Dit sonderingsonderzoek kan pas worden uitgevoerd na de sloop van de nog aanwezige bebouwing. Bij uitvoer van het vleermuizenonderzoek is geconstateerd dat in de nog bestaande bebouwing vleermuizen zitten waardoor de sloop van de bebouwing pas gestart kan worden na het verkrijgen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming.
d. Reclamanten zijn van mening dat hinder door trillingseffecten bij heien zeer aannemelijk is. Eerder zijn om deze reden bouwwerkzaamheden in en rond de Spoorzone stilgelegd vanwege klachten over trillingseffecten door heien. Reclamanten verzoeken in het bestemmingsplan eisen te stellen aan de wijze van slopen en heien door alleen trillingvrij heien toe te staan, zodat onnodige schade aan belendingen wordt voorkomen.	Zie voor de beantwoording van dit punt de beantwoording hierboven onder c en onder punt c van zienswijze 2.
e. Reclamanten vernemen graag wie zij aansprakelijk kunnen stellen in geval van schade als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan en welke rol de gemeente daarin heeft.	De aansprakelijkheid bij het ontstaan van schade door bouwen sloopwerkzaamheden ligt bij de eigenaar/bouwer. De gemeente heeft daarin geen rol. Bij uitvoer van de sloop en bouwwerkzaamheden ziet de gemeente wel toe op het veilig uitvoeren van de werkzaamheden via een veiligheidsplan dat conform het bouwbesluit bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning gevoegd dient te worden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamanten hebben begrepen dat erfafscheidingen binnen het plangebied in principe worden gesloopt. Voor hen is	Zie voor de beantwoording van dit punt de beantwoording van zienswijze 2 punt d. De erfafscheidingen op de grens van het plangebied met de omliggende percelen staan soms

belangrijk dat hiervoor iets in de plaats terug komt. Zij zouden in dit plan willen zien dat een nieuwe erfafscheiding voor de brandgangen en tuinen zal worden teruggeplaatst.	binnen de grenzen van het plangebied en in ander gevallen op de percelen van omliggende woningen. De ontwikkelaar gaat een inventarisatie uitvoeren naar alle erfafscheidingen om te bepalen welke erfafscheidingen binnen het plangebied staan. Vervolgens zal gekeken worden of deze erfafscheidingen behouden kunnen blijven of vervangen dienen te worden. Met de eigenaren van de betreffende aangrenzende percelen zal vervolgens contact worden opgenomen.
b. Het is reclamanten opgevallen dat er geen onderzoek is gedaan naar het effect van heien en trillingen. Aangegeven is dat dit onderzoek nog uitgevoerd gaat worden. Reclamanten zijn van mening dat dit echter in dit stadium al onderzocht moet worden en zijn van mening dat dit in de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen had moeten zijn.	Zie voor de beantwoording van dit punt de beantwoording van zienswijze 3 punt b en c.
c. Reclamanten stellen voor dat in de bouwregels een hei-verbod wordt opgenomen, zodat moet worden gekozen voor minder ingrijpende technieken.	Zie voor de beantwoording van dit punt de beantwoording van zienswijze 3 punt d. De manier van aanbrengen van de fundering is geen aspect dat in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat'

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 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Belcrum, Terheijdenseweg-Minckelersstraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021207008-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

, voorzitter

, griffier