

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN**

‘Princenhage, Haagweg 316-322’

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor het realiseren van 13 woningen aan de Haagweg 316 en 322 in Breda. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 27 juli 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' (NL.IMRO.BP2021214011-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 13 woningen aan de Haagweg 316 en 322 in Breda.

De terinzagelegging liep van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023. Er zijn in totaal 4 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat beschreven. Bij iedere beschrijving 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.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze indiener 1

Zienswijze		Beantwoording
a.	Indiener is het niet eens met de hoogte van de nieuw te bouwen vrijstaande woning aan de Haagweg.	In het vigerend bestemmingsplan 'Princenhage – Hoogpoort' heeft de woning aan de Haagweg 314 een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor de woningen aan de Haagweg 322 tot en met 328 bedraagt dit een maximale goothoogte van 8 en een maximale bouwhoogte van 12 meter. De beoogde vrijstaande woning heeft een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze maten sluiten goed aan bij de directe omgeving en zorgen er voor dat een moderne eengezinswoning kan worden gebouwd conform de moderne duurzaamheidseisen. De bouw van de woning zorgt niet voor een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en tast, door de inpassing in het lint van de Haagweg, de bestaande belangen van de omwonenden niet onevenredig aan.
b.	Indiener is het niet eens met de plaats van de vrijstaande woning aan de Haagweg. Indiener vraagt zich af waarom niet gekozen is voor het bouwen van deze vrijstaande woning op de plaats van het pand van Meuviro.	De woning aan de Haagweg 322 heeft een specifieke architectonische kwaliteit en waardevolle uitstraling. De woning is overhoeks architectonisch ontworpen waardoor het een karakteristiek hoekpand vormt voor de entree van het hof. Het positioneren van deze woning op de hoek van de langzaamverkeersroute voor het betreffende hof zorgt voor de algemene beeldkwaliteit van het hof en de directe omgeving. De woning heeft hiernaast van oudsher een entree aan de zijkant van de woning. In de toekomstige situatie zal deze entree ook moeten worden ontsloten. Als de nieuwe vrijstaande woning direct naast de bestaande woning aan de Haagweg 314 zal worden gepositioneerd (ter plaatse van de nu ontworpen openbare ruimte verbinding), zou dat betekenen dat naast de bestaande woning een zijtuin van betekenis zal moeten worden gerealiseerd om de woning voldoende vrij te laten staan op het eigen perceel. De nieuwe vrijstaande woning heeft eveneens een afstand tot de zijdelinkse perceelsgrens nodig ten opzichte van de bestaande woning. Deze extra zijtuinen zou leiden tot een vele malen smallere openbare ruimte van de Haagweg naar het nieuwe woongebied. Een smallere verbinding is niet wenselijk, omdat de breedte juist is gekozen om het nieuwe woongebied goed zichtbaar en herkenbaar te maken vanaf de Haagweg.

		De bovenstaande aspecten dragen bij aan een goede algemene stedenbouwkundige kwaliteit van het nieuwe woongebied en wegen zwaarder dan het individuele belang van het behoud van zicht op een meer open gedeelte aan de overkant van de straat.
c.	Indiener is het niet eens met de kleur stenen van de nieuw te bouwen vrijstaande woning aan de Haagweg.	De kleur de bakstenen wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal worden getoetst op de welstandsnota van de gemeente Breda. De gekozen steen voor de woning aan de Haagweg zal ten tijden van de aanvraag omgevingsvergunning worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
d.	Indiener vreest daling van de woningwaarden door het beoogde bouwplan.	In het kader van de mogelijke daling van de woningwaarde bestaat voor een ieder de mogelijkheid een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. U dient dit verzoek in te dienen binnen 5 jaar nadat het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In dit verzoek geeft u aan waarom u van mening bent dat er sprake is van planschade. Wij wijzen u hierbij eveneens op het normaal maatschappelijk risico bij planschade. Dit betreft het risico dat een woningeigenaar zelf draagt waarbij gedurende de tijd nu eenmaal rekening dient te worden gehouden met juridische of feitelijke veranderingen. Dit zorgt er voor dat het planschadebedrag lager uitvalt of in zijn geheel kan komen te vervallen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze		Beantwoording
a.	Indiener geeft aan dat de voorgestelde bouwhoogte van 11 meter niet in verhouding staat met de hoogte van de aangrenzende huizen aan de Haagweg 306 tot en met 314, aangezien deze woningen een hoogte hebben van slechts 7 à 8 meter. Indiener geeft aan dat het betreffende hoogteverschil aanzienlijke negatieve gevolgen heeft voor het woongenot, de privacy en de hoeveelheid zonlicht die de huidige woningen en tuinen ontvangen.	De nieuwe woningen gelegen aan het hof staan ten noorden van de bestaande woningen aan de Haagweg. Deze positionering is qua bezonning gunstig ten opzichte van de bestaande woningen omdat woningen die ten noorden van het bestaande woningen worden gerealiseerd geen schaduwwerking hebben op zuidelijkere gelegen woningen en tuinen. Er vindt om deze reden geen onevenredige schaduwwerking of onevenredige vermindering van de lichtinval op de woning of tuin van de woningen aan de Haagweg plaats. Om deze reden wordt een grotere afstand in het kader van bezonning niet noodzakelijk geacht. De voorgestelde aansluiting tussen de achtertuin van de woning aan de Haagweg en de zijkant van nieuwe woningen in het hof, bevat een situatie die veelvuldig voorkomt in bestaand stedelijk gebied. De afstand van de

		nieuwe rijwoningen ten opzichte van de tuin van de bestaande woningen bedraagt 2,5 tot 3 meter. Een standaardmaat voor een achterpad bedraagt 1,2 tot 1,5 meter. De voorgestelde maat betreft in deze dus reeds een grotere maat dan algemeen wordt aangehouden tussen woningen. De voorgestelde goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen overstemt het gevarieerde bebouwingsbeeld van de Haagweg en de omgeving van de Haagweg niet. De bouwhoogte van de bestaande woningen aan de Haagweg varieert van 10 tot 12 meter. De beoogde woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze hoogte is om deze reden passend in de omgeving en voorziet in de mogelijkheid een eengezinswoning te realiseren, bestaande uit twee bouwlagen en een kap die voldoet aan de moderne duurzaamheidseisen van het bouwbesluit. De typologie en bouwhoogte is om deze reden passend in de stedenbouwkundige context van de locatie en tast de bestaande belangen van omwonenden niet onevenredig aan. Voor de argumentatie omtrent de hoogte van de vrijstaande woning aan de Haagweg verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1 onder a.
b.	Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 13 woningen. In werkelijkheid voorziet het bestemmingsplan in 14 woningen. Een van deze woningen zal worden gerealiseerd in het voormalige bedrijfspand van Meuviro. De parkeernorm van 1,4 woningen wijkt af van de Praktijk in Breda waar het gemiddelde van 1,7 auto's per huishouden van toepassing is. Naar mening van de indiener zijn gelet op de gemiddelde parkeernorm van de gemeente Breda 20 parkeerplaatsen benodigd.	Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 13 nieuwe woningen en het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het bestemmingsplan verwijst naar de Nota Parkeernormen Breda 2021. In het bestemmingsplan. In de nota parkeernormen wordt een onderscheid gemaakt tussen de parkeernorm zoals gehanteerd in bijvoorbeeld het centrum ten opzichte van de parkeernorm voor dezelfde functie in het buitengebied. Om deze reden wordt per locatie een specifieke parkeernorm gehanteerd en niet gerekend met een gemiddelde parkeernorm die voor geheel Breda van toepassing is. In de regels van het bestemmingsplan wordt de gemeentelijke parkeernorm van toepassing verklaart bij de aanvraag omgevingsvergunning. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond op welke manier aan de Nota parkeernormen 2021 van de gemeente Breda kan worden voldaan. In de toelichting wordt ingegaan op de manier waarop voldaan kan worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Uw zienswijze heeft er toe geleid nogmaals kritisch naar de gehanteerde parkeernorm te kijken. Hierin is geconstateerd dat voor de voorliggende locatie gerekend is met de foutieve parkeernorm. Het plangebied is namelijk gelegen binnen het 'overig' gebied

		in plaats van de 'schil'. Om deze reden is de noodzakelijke parkeernorm niet 1,4 maar 1,8 parkeerplaatsen per woning. Deze norm kan nog wel worden verdisconteerd middels de aanwezigheidspercentage voor zowel bezoekers als bewoners. Op eigen terrein zijn met de aangepaste parkeernorm en het verdisconteren van de aanwezigheidspercentages 22 parkeerplaatsen nodig. In de toelichting is een aangepaste onderbouwing opgenomen op welke manier aan de parkeernorm kan worden voldaan. De verbeelding van het vigerend bestemmingsplan is aangepast, waarbij de vergrootte parkeerkoffer de bestemming verkeer heeft gekregen.
--	--	---

Conclusie

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

Zienswijze indiener 3

Zienswijze		Beantwoording
a.	Indiener geeft aan dat de beoogde nieuwe vrijstaande woning aan de Haagweg erg dicht op het naastgelegen perceel staat dat in eigendom is van de indiener. De woning neemt de zon uit de tuin van het naastgelegen perceel weg waardoor het woonconform nadelig wordt beïnvloed. Indiener vraagt de positionering van de woning te heroverwege waarbij de woning op grotere afstand van de naastgelegen woning wordt gepositioneerd. Dit kan eveneens nadelige gevolgen hebben voor de waarde van de woning.	Zie voor wat betreft de positionering van de vrijstaande woning de beantwoording de reactie van zienswijze 1 onder a. Zie wat betreft de nadelige gevolgen van de woningwaarde de beantwoording van zienswijze 1 onder d.
b.	Op 3 meter afstand het perceel van de indiener wordt over de volledige breedte van de tuin de zijgevel van de nieuwe rijwoningen gepositioneerd met een bouwhoogte van 10 á 11 meter. Dit uitzicht in combinatie met het wegnemen van de zon acht de indiener als niet wenselijk. Indiener wenst dat de kopgevel van de rijwoningen groen wordt bekleed en dit wordt geregeld in het bestemmingsplan en verplicht wordt aan de toekomstige kopers. De groene regel zorgt voor een beter uitzicht, verkoeling van de betreffende huizen en levert een bijdrage aan de biodiversiteit.	Zie voor de redeneratie omtrent de positionering en hoogte van de rijwoningen de beantwoording van zienswijze 2 onder a. De afstand tussen de tuin van de bestaande woningen aan de Haagweg en de kopgevel van de rijwoningen in het hof bedraagt 2,5 tot 3 meter. Dit is stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht aangezien deze situatie veelvuldig voorkomt in bestaand stedelijk gebied en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bezonning en lichtinval van de omliggende woningen. Om deze reden zal het vergroenen van de kopgevel niet als eis worden opgenomen in het bestemmingsplan. De initiatiefnemer zal ten tijden van de aanvraag omgevingsvergunning moeten aantonen dat voldaan kan worden aan de eisen van het Groenkompas. Het is in dit kader mogelijk een

		kopgevel te vergroenen, maar dit geen directe vereiste. Er kan ook op een andere manier worden voldaan aan het groenkompas waardoor het geen vereiste is de betreffende gevel te vergroenen.
c.	Indiener wenst graag een second opinion over de keuze voor de bakstenen van de toekomstige woningen. Een wit geschilderde of rode baksteen past beter in het straatbeeld.	Zie de beantwoording van zienswijze 1 onder c.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze		Beantwoording
a.	Indiener geeft aan het te betreuren dat er tot nu to geen enkel overleg of contact is geweest met de projectontwikkelaar of gemeente t.a.v. het plan met de indiener of de directe bureu.	De initiatiefnemer heeft op 11 maart 2022 (corona periode) de omgeving per brief geïnformeerd over het planvoornemen. In de brief wordt verwezen naar de website www.omgevingsdialoog.info/t-haags-hofje waarop een omschrijving van het planvoornemen, (destijds) verwachte planning en 3D-beelden van het planvoornemen zijn opgenomen. De omgeving is hiermee in de gelegenheid gesteld om te reageren op het planvoornemen en eventuele opmerkingen te geven en/of gewenst contact met initiatiefnemer aan te geven. Naar aanleiding van deze op 11 maart 2022 verstuurde brief zijn twee reacties binnen gekomen van omwonenden. Daar waar de reactie relevant waren voor het ontwerp of waar aangegeven is dat nadere afstemming gewenst is, is contact geweest met de omwonenden. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan is een informatiebijeenkomst gehouden op 22 augustus 2023 in café Het Roode Hert in Breda. De informatieavond is druk bezocht en er waren over het algemeen positieve reacties op de beoogde ontwikkeling. Om bovenstaande redenen kan worden aangetoond dat er wel degelijk contactmomenten zijn geweest voor omwonenden om in contact te treden met de initiatiefnemer of de gemeente en kan tevens worden gesteld dat de omwonenden actief zijn gecontacteerd omtrent de beoogde ontwikkeling.
b.	Indiener geeft aan dat in de huidige situatie door de hoge bebouwing van het aangrenzend bedrijfspand geen enkele geluidsoverlast of inkijk in de tuin is. Hierdoor is rust en privacy gewaarborgd. Indiener vreest dat deze rust en privacy nadelig zal worden beïnvloed door de beoogde ontwikkeling.	De beoogde ontwikkeling saneert een verouderde bedrijfslocatie gelegen in het bestaand stedelijk gebied en maakt plaats voor de realisatie van 13 nieuwbouwwoningen. De huidige bebouwing (inclusief de bijbehorende bouwregels) zijn gebaseerd op de oude bedrijfssituatie van Meuviro. In de toekomstige situatie zal geen sprake meer zijn deze bedrijfsvoering. Om deze reden zal ook niet meer worden aangesloten bij de bouwregels voor

	Indiener stelt dat het mogelijk helpt de rust en privacy te beschermen door de woningen minder hoog te maken.	bedrijfsgebouwen, maar bij de regels die gelden voor woongebieden. De oorspronkelijk bedrijfscategorie maakt bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk. Deze bedrijfsmogelijkheden zijn in algemeenheid nadeliger voor de rust dan de beoogde woningen. Voor woongebieden geldt dat een erfafscheiding in de achtertuin maximaal 2 meter hoog mag zijn. Deze 2 meter hoge erfafscheiding zal eveneens voor privacy ten opzichte van de omliggende woningen zorgen en voorkomt inkijk vanaf de begane grond. Een hogere erfafscheiding zou tot nadelige gevolgen leiden ten opzichte van de bezonning van de omliggende tuinen. De inkijk vanaf de verdiepingen van de nieuwe woningen zal wel mogelijk zijn, echter is dit inherent aan het wonen in een stad. De rust en privacy van de omliggende bewoners wordt niet onevenredig aangetast. Voor de reactie op de hoogte van de woningen verwijzen wij u naar de reactie op zienswijze 2 onder a.
c.	Indiener geeft aan zich zorgen te maken over de sloopwerkzaamheden van het huidige bedrijfspand. Het bedrijfspand staat direct tegen de bijgebouwen van indiener. Sloop zou tot aanzienlijke schade aan het huis en bijgebouwen kunnen leiden. Ook geeft indiener aan dat er bij de sloop- en bouwactiviteiten geluid en stofontwikkelingen met zich mee zullen brengen. Tijdens de sloop en bouw zal de huidige afscheiding tussen de percelen beschadigd raken of zelfs gesloopt worden. De afscheiding is immers onderdeel van de gebouwen die gesloopt gaan worden. Er zijn tot op heden geen afspraken gemaakt over hoe de nieuwe afscheiding vorm gaat krijgen. Indiener geeft aan graag een behoorlijk hogere erfafscheiding te willen behouden. Indiener wenst in overleg te gaan over de compensatie van de te verwachten overlast en eventuele schade.	In het kader van het bestemmingsplan worden geen voorwaarden opgenomen over de manier waarop de sloop van de bestaande opstallen dient plaats te vinden. Dit wordt gedaan in de noodzakelijke sloopmelding of sloopvergunning. In het kader van de sloop en eventuele herstelmaatregelen is privaatrechtelijk met de initiatiefnemer overeengekomen dat een nulmeting en bouwkundige opname wordt uitgevoerd waarbij de staat van de eigendommen van de gemeente en van derden in en nabij het plangebied worden vastgelegd. Dit document dient door alle partijen te worden ondertekend. Direct na voltooiing van het project voeren alle partijen gezamenlijk een nieuwe meting en bouwkundige opname uit van de staat van de voornoemde eigendommen. Hierbij bepalen de partijen of en zo ja, welke herstelwerkzaamheden nodig zijn om de eventuele schade als gevolg van de uitvoering van het bouwplan te herstellen. Zij leggen dit eveneens vast in een door hen te ondertekenen document. Hiernaast geeft de initiatiefnemer aan bekend te zijn met het feit dat de bedrijfsopstallen op diverse locaties aansluiten op naburige gebouwen. Ter voorbereiding aan de sloop zal hier deskundig naar worden gekeken. Na inventarisatie door de deskundige zal hier nadere afstemming over plaatsvinden.
d.	Indiener constateert dat er niet is gekozen om een brandgang te realiseren tussen de nieuwe percelen en de bestaande percelen aan de Haagweg 324, 326 en 328. Het realiseren van een brandgang zou de geluidoverlast mogelijk kunnen	De huidige positionering van de opgenomen brandgang ontsluit de westelijke woningen van het plangebied middels een brandgang. Deze brandgang eindigt bij de laatste kavel omdat er geen directe aanleiding is deze brandgang verder door te trekken.

	beperken en geeft indiener een ontsluiting via de achterkant. Ook wordt het perceel van indienen hiermee iets vergroot. Indiener geeft aan dat de eventuele uitbreiding van het perceel samen met de bewoners van 324 en 328 is aangekaart met de toenmalige projectontwikkelaar. Hier is nooit een reactie op gegeven.	De woning aan de Haagweg 326 betreft de enige woning in dit gebied zonder een brandgang of een mogelijkheid om de achtertuin via het eigen perceel te bereiken. Het realiseren van een brandgang ten gunste van één woning zou de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan onevenredig aantasten. Het realiseren van een achterom voor deze betreffende woning staat om deze reden niet in evenredigheid met de aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Dit tezamen met het feit dat de woning al sinds jaar en dag geen achterom heeft zorgt er voor dat het doortrekken van de brandgang niet publieksrechtelijk zal worden afgedwongen.
e.	Indiener geeft aan de beoogde vrijstaande woning aan de Haagweg niet passend vindt binnen het straatbeeld waar vooral authentieke huizen staan.	Zie de reactie onder zienswijze 1a. De uitstraling van de beoogde woningen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De architectonische verschijningsvorm van de woning zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst op de welstandsnota van de gemeente Breda door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

B. Staat van wijzigingen

Verbeelding

Correctie van bouwmogelijkheden van aanbouw aan vrijstaande woning aan de haagweg	De aanbouw van de vrijstaande woning aan de Haagweg was gelegen binnen het bouwvlak, waardoor voor dit bouwwerk een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter van toepassing was. Dit is niet is wenselijk. De betreffende aanbouw is uit het bouwvlak verwijderd en hierdoor is de algemene regeling voor aan- en bijgebouwen van toepassing op het betreffend bouwwerk.
Correctie van omissie bouwwerk van Zuylen.	Het bouwwerk behorende bij de bedrijfsvoering van Zuylen en eveneens gelegen op het kadastrale eigendom van Zuylen was per omissie in de bestemming Groen opgenomen. De bestemming Groen ter plaatsen van het bouwwerk zal worden aangepast naar de bestemming Bedrijf.
Vergroten van de verkeersbestemming ter plaatse van de parkeerkoffer	Aangezien per omissie is verwezen naar de foutieve parkeernorm, zal het aantal benodigde parkeerplaatsen worden vergroot. Om het verhoogde aantal parkeerplaatsen te realiseren zal de parkeerkoffer achterop het terrein worden vergroot. De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat de parkeerkoffer volledig binnen de bestemming 'Verkeer' zal komen te liggen.

Toelichting

Paragraaf 4,6 verkeer en parkeren	Wijziging van de gemeentelijk parkeernorm. In de toelichting werd per omissie verwezen naar de parkeernormen voor de 'schil'. Het plangebied is gelegen binnen het 'overig' gebied van de Breda. Om deze reden zullen de parkeernormen worden aangepast conform het van toepassing zijnde gebied.
-----------------------------------	---