



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322'

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 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Princenhage, Haagweg 316-322' d.d. 23 november 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021224011-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322'';
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

21 MAART 2024

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322'

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Princenhage, Haagweg 316-322' d.d. 23 november 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021224011-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de Gevel 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322';
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

SoMa Vastgoed B.V. is voornemens de locatie Haagweg 316-322 te herontwikkelen. De bestaande bedrijfsbebouwing op Haagweg 320 wordt gesloopt en er worden woningen op de locatie gerealiseerd. Het bestaande bedrijf is gespecialiseerd in interieurbouw (Meuviro) en heeft zich inmiddels gevestigd op het bedrijventerrein Minervum. Het plan is om na sloop van de bedrijfsbebouwing twaalf rijwoningen en één vrijstaande woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning (Haagweg 322) krijgt binnen het nieuwe bestemmingsplan een reguliere woonbestemming. Binnen het plangebied bevinden zich daarmee 14 woningen. Voor de woningen worden ook parkeerplaatsen aangelegd en openbare ruimte ingericht.

Bestemmingsplannen die in ontwerp ter inzage zijn gelegd voor 1 januari 2024 mogen nog onder de voorwaarden van de Wet ruimtelijke ordening worden afgerond. Plannen die in ontwerp ter inzage worden gelegd vanaf 1 januari 2024 dienen te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet hier aan stelt. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 27 juli tot en met 6 september 2023 ter inzage gelegen. Om deze reden kan het bestemmingsplan nog op basis van de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) worden vastgesteld.

Inhoud bestemmingsplan

Gezien de geluidproductie van het interieurbouwbijbedrijf en de staat van de huisvesting is het wenselijk de bedrijfsbebouwing te saneren. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om op de Haagweg 316-322 woningbouw te kunnen ontwikkelen, dient de Bedrijfsbestemming te worden omgezet naar onder meer een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van woningbouw op de beoogde locatie mogelijk. De bestaande bedrijfsbestemming (huis van afscheid) ten noordwesten van de beoogde woningbouw maakt momenteel categorie 2-bedrijvigheid mogelijk. Omdat dergelijke bedrijvigheid mogelijk het woon- en leefklimaat binnen het plangebied aantast, is in overleg met de eigenaren van de panden besloten deze bestemming terug te brengen tot maximaal milieucategorie 1. Voor de overige aspecten is de bestemming één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

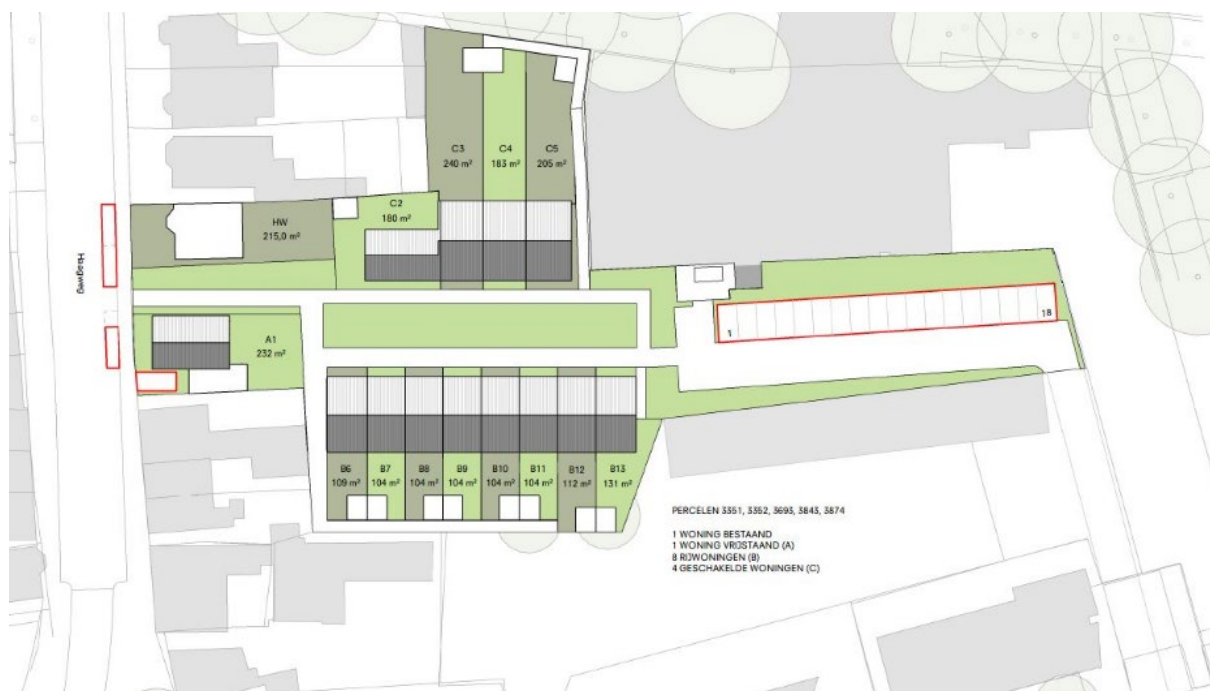
Beoogde ontwikkeling

Er wordt een openbaar hof gerealiseerd met hieraan woningen. De bestaande bedrijfsopstallen worden gesloopt. In totaal worden dertien nieuwbouwwoningen gerealiseerd, bestaande uit 12 rijwoningen en één vrijstaande woning. Acht woningen worden gerealiseerd in de categorie 'vrije sector koop laag' en vijf woningen in de categorie 'vrije sector koop midden of koop hoog'.

In de raadsbrief van 9 november 2022 is de raad geïnformeerd omtrent de eerste stappen voor het realiseren van de woningbouwopgave uit het bestuursakkoord 2022-2026 'Dichterbij doen, samen sterk vooruit'. In het bestuursakkoord staat het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor woningzoekenden met sociale en middeninkomens voorop. In de raadsbrief wordt voor lopende projecten in de harde plancapaciteit gesteld dat als de anterieure overeenkomst voor 1 juli 2023 is getekend er geen heroverweging zal plaatsvinden van het oorspronkelijk geaccordeerde woningbouwprogramma. De anterieure overeenkomst is op 20 juni 2023 getekend. Om deze reden blijft de oorspronkelijke beoordeling van het beoogde programma ten tijden van de beoordeling van het initiatiefplan van toepassing. Het college heeft op 3 april 2019 positief gereageerd op het initiatiefplan. Hierna is het plan onder leiding van de gemeentelijke projectleider verder uitgewerkt tot het voorliggende plan.

De locatie is gelegen op het grensvlak van de wijken Tuinzigt, Heuvel en Princenhage. De gemeentelijke gebiedsprofielen voor Tuinzigt en Heuvel laten zien dat er een groot aandeel aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen aanwezig is. Het toevoegen van middeldure en dure koop geeft een aanzet tot een opwaartse ontwikkeling van de wijk als stedelijk woongebied. Het biedt kansen voor mensen die graag in de wijk blijven wonen en een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. De wijk Princenhage is goed vertegenwoordigd in eengezins koopwoningen. Eén op de drie woningen is een huurwoning, vooral middelduur eengezins huur en goedkope huurappartementen. Ook hier sluit het beoogde woningbouwprogramma goed bij aan. Door te kiezen voor het voorliggend programma wordt voorzien in de behoefte van de wijk en kan eveneens doorstroming vanuit goedkopere woningen in omliggende wijken teweeg worden gebracht. Om deze reden wordt het voorliggende programma als meest passend beoordeeld voor de betreffende locatie.

Voor de beoogde nieuwbouwwoningen worden parkeerplekken in het parkeerhof gerealiseerd. Deze is voorzien op het achterterrein ten noorden van de woningen. Ook zijn er nieuwe langspaarkeerplaatsen aan de Haagweg voorzien. Centraal in het gebied is ruimte gereserveerd voor een groenzone, die de interne ontsluitingsweg begeleidt.



Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' heeft van 27 juli tot en met 6 september 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Princenhage, Haagweg 316-322' d.d. 23 november 2023 samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.



De onderwerpen die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht zijn onder andere de hoogte en positionering van de nieuwe woningen, schaduwwerking, parkeren en privacy. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de Zienswijzen nota bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322'. Mede naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt om deze reden gewijzigd aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Crisis- en herstelwet

Conform artikel 4.6 lid 3 onder b van de Invoeringswet Omgevingswet blijft Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet 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

Het bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' biedt het juridisch planologisch kader om de bouw van dertien nieuwbouwwoningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het plan eerst ter beoordeling aan de provincie aangeboden. De provincie beoordeelt of de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan aanleiding geven op het plan te reageren. De verwachting is dat dit niet het geval zal zijn. Hierna wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd gedurende de periode van 6 weken. De bekendmaking vindt plaats door een publicatie in het digitaal gemeenteblad. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Gedurende de periode van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid in beroep te gaan tegen het plan. Als geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan treedt het bestemmingsplan na de periode van ter inzage legging in werking.

Motivering

Op 3 april 2019 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan om de bestaande bedrijfsofstallen te saneren en woningen te realiseren aan de Haagweg 316-322. Het principebesluit is uitgewerkt in voorliggend bouwplan. SoMa Vastgoed B.V. is voornemens op het perceel aan de Haagweg 316-322 dertien nieuwbouwwoningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken.

Bouwplan

Het bedrijf dat op de locatie gevestigd was (Interieurbouw specialist Meuviro) is inmiddels verhuisd naar bedrijventerrein Minervum. De bedrijfspanden op de locatie worden gesloopt. Op deze locatie worden twaalf rijwoningen en één vrijstaande woning gerealiseerd rondom een autovrij hof. Ook wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet tot reguliere woning. Voor de beoogde nieuwbouwwoningen worden 19 geclusterde parkeerplekken gerealiseerd ten noorden van het beoogde hof. Deze parkeerplaatsen worden via het noorden op de Tuinzigtlaan ontsloten. Hierdoor zal het hof een autovrije omgeving zijn.

Centraal in het hof is ruimte gereserveerd voor een groenzone waar mensen kunnen verblijven in een groene omgeving. Het groene autovrije hof wordt in de zuidelijke richting ontsloten op de Haagweg middels een voetpad. In totaal worden dertien nieuwbouwwoningen gerealiseerd, bestaande uit 12 rijwoningen en één vrijstaande woning. De vrijstaande woning wordt aan de Haagweg gerealiseerd en de 12 rijwoningen komen in het hof. Acht woningen worden gerealiseerd in de categorie 'vrije sector koop laag' en vijf woningen in de categorie 'vrije sector koop midden of koop hoog'.



Toetsing gemeentelijk beleid

Bestuursakkoord Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022-2026

In het bestuursakkoord Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022-2026 is de ambitie opgenomen in de bestuursperiode 6.000 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Ook moet de woningmarkt toegankelijk blijven voor iedereen. Starters, alleenstaanden en tweeverdieners met een laag en modaal inkomen vallen nu vrijwel altijd buiten de boot. We gaan om deze reden strakker sturen op woningen voor deze doelgroepen. Hiervoor onderscheiden we een aantal categorieën woningen. De doelstellingen sluiten zoveel als mogelijk aan bij de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit is 30% sociaal, 40% midden en 30% vrijesector.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van dertien koopwoningen. Van de dertien koopwoningen worden acht woningen gerealiseerd in de categorie 'vrije sector koop laag' en vijf woningen in de categorie 'vrije sector koop midden of koop hoog'. Voor woningbouw onder de 20 woningen wordt in de Aanvulling op de Woonvisie uit 2016 gesproken over maatwerk. Bij beoordeling van bouwinitiatieven wordt zorgvuldig afgewogen of de beoogde ontwikkeling passend is in de omgeving.

In de raadsbrief van 9 november 2022 is de raad geïnformeerd omtrent de eerste stappen voor het realiseren van de woningbouwopgave uit het bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit'. In het bestuursakkoord staat het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor woningzoekenden met sociale en middeninkomens voorop. In de raadsbrief wordt voor lopende projecten in de harde plancapaciteit gesteld dat als de anterieure overeenkomst voor 1 juli 2023 is getekend er geen heroverweging zal plaatsvinden van het oorspronkelijk geaccordeerde woningbouwprogramma. De anterieure overeenkomst op 20 juni 2023 getekend. Om deze reden blijft de oorspronkelijke beoordeling van het beoogde programma ten tijden van de beoordeling van het initiatiefplan van toepassing. Het college heeft op 3 april 2019 positief gereageerd op het initiatiefplan. Hierna is het plan onder leiding van de gemeentelijke projectleider verder uitgewerkt tot het voorliggende plan.

De motie 'Ieder plan telt'

Op 20 april 2023 is de motie 'Ieder plan telt' ingediend bij de behandeling van de 'instrumentenkoffer betaalbare woningen'. Hierin geeft de raad het college de opdracht ook bij plannen onder de 20 woningen zoveel mogelijk en betaalbare woningen toe te voegen in Breda en deze programmering goed te motiveren. Aangezien deze motie dateert van na de geaccordeerde raadsbrief van 9 november 2022, was het niet meer mogelijk het reeds geaccordeerde woningbouwprogramma te heroverwegen op basis van deze motie.

Gebiedsprofielen

De locatie is gelegen op het grensvlak van de wijken Tuinzigt, Heuvel en Princenhage. De gemeentelijke gebiedsprofielen voor Tuinzigt en Heuvel laten zien dat er een groot aandeel aan sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen aanwezig is. Het toevoegen van middeldure en dure koop geeft een aanzet geven tot een opwaartse ontwikkeling van de wijk als stedelijk woongebied. Het biedt kansen voor mensen die graag in de wijk blijven wonen en een volgende stap in uw woon carrière willen zetten. De wijk Princenhage is goed vertegenwoordigd in eengezins koopwoningen. Eén op de drie woningen is een huurwoning, vooral middelduur eengezins huur en goedkope huurappartementen. Ook hier sluit het beoogde woningbouwprogramma goed bij aan. Door te kiezen voor het voorliggend programma wordt voorzien in de behoefte van de wijk en kan eveneens doorstroming vanuit goedkopere woningen in omliggende wijken teweeg worden gebracht. Om deze reden wordt het voorliggende programma als meest passend beoordeeld voor de betreffende locatie.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie een kwalitatief hoogwaardige hof. Om dit te realiseren dienen de bestaande opstallen gesloopt te worden en de bedrijfsbestemming verlaagd te worden. Dit zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. Wanneer een deel de woningen binnen lagere koopsectoren zouden moeten worden gerealiseerd, zou dit ten koste gaan van de stedenbouwkundige kwaliteit van het hof aangezien de locatie dan met een hogere woningdichtheid zou moeten worden gerealiseerd. Ook is het aantal woningen voor de sociale huur dusdanig klein dat dit niet aantrekkelijk is voor een wooncorporatie om de woningen in eigendom te nemen.



Uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan zijn diverse (milieutechnische) onderzoeken uitgevoerd waaronder een akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, onderzoek naar mogelijke stikstofdepositie en alle andere juridisch planologisch relevante milieuthema's. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn en het plan op deze gronden haalbaar en uitvoerbaar is.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Voor woningen geldt een BENG-eis vanuit het Bebsluit bouwwerken leefomgeving. Verder worden conform wetgeving de woningen gasloos gebouwd. In de voorwaarden voor het plan is meegegeven dat duurzaamheid en klimaatadaptatie in het plan verwerkt moet worden en er is aandacht gevraagd voor onder meer de bouwvorm, oriëntatie van de bebouwing op de zon, het gebruik van technische middelen zoals een warmtepomp en zonnecellen, gebruik van duurzame materialen en een groene inrichting van de buitenruimte. De ontwikkelaar geeft aan dat qua energievoorziening wordt uitgegaan van luchtwarmtepompen en aanvullende zonnepanelen. Dit zal bij de verdere uitwerking van het bouwplan worden uitgewerkt.

Naast duurzaamheidseisen voor het bouwplan wordt het bestemmingsplan getoetst op het Groenkompas. Het Groenkompas maakt duidelijk wat de gemeente bij nieuwbouw op het gebied van groen verwacht van projectontwikkelaars en bouwers. Zowel in de openbare ruimte als in de tuinen van woningen wordt 'natuurinclusief' bouwen normaal, bijvoorbeeld met groene gevels en daken en nestkasten in de muren. Het Groenkompas bevat een minimale eis voor de 'Bredase groen en parknorm'. Bij de ontwikkeling van grondgebonden woningen geldt dat minimaal 20% van het plangebied als (semi-)openbaar, voor aanpalende bewoners toegankelijk en zoveel mogelijk aaneengesloten groen wordt ingericht. Hiervan dient de helft te worden ingericht als biodiverse openbare ruimte.

In totaal bedraagt het plangebied zonder de bedrijfsbestemming 3.993 m². Waarvan 827 m² (21%) als groen is bestemd. Hiermee wordt dus voldaan aan de eis van het Groenkompas.

Participatie

Het participatieniveau dat is gekozen sluit het meeste aan bij het participatieniveau 'Raadplegen'. Initiatiefnemer is reeds sinds 2019/2020 in afstemming met de eigenaren van de direct aanliggende bedrijven en woningen van de locatie wat betreft verwerving en/of aanpassing van percelen. Met de aangrenzende begraafplaats zijn afspraken gemaakt omtrent het terugbrengen van de bedrijfscategorie in het bestemmingsplan, gevelopeningen alsmede afspraken omtrent de bouwperiode. De initiatiefnemer heeft tevens op 11 maart 2022 middels een brief de omgeving geïnformeerd over de website www.omgevingsdialoog.info/t-haags-hofje. Op deze website wordt het project tekstueel toegelicht met daarbij inzicht in de procedure en stappenplan, en worden er (3d-)beelden van het ontwerp getoond. Via het contactformulier is de omgeving in de gelegenheid gesteld om te reageren op het project en/of vragen te stellen en/of te verzoeken om nadere afstemming.

Na deze berichtgeving zijn er enkele reacties binnen gekomen. Dit betreft directe burens welke voornamelijk vragen hebben gesteld over de invulling van het project ter hoogte van aangrenzende percelen en de sloop van de bestaande opstallen welke in verbinding staan met aangrenzende opstallen (in eigendom van omwonende). Met deze eigenaren is afgestemd over de afstanden van de toe te voegen woningen en erfafscheidingen. Hiertoe is de situering op enkele punten aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' heeft van 27 juli tot en met 6 september 2023 ter inzage gelegen. Op 22 augustus 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden. Deze informatieavond is goed bezocht door geïnteresseerden en omwonenden. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft een ieder de mogelijkheid gehad zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar te maken. Er zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Princenhage, Haagweg 316-322' d.d. 23 november 2023 samengevat weergegeven. De onderwerpen die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht zijn onder andere de hoogte en positionering van de nieuwe woningen, schaduwwerking, parkeren en privacy. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen en de reacties hierop wordt verwezen naar de Zienswijzen nota bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322'. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.



Mede naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt om deze reden gewijzigd aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Juridisch

Consequenties

Vanaf het tijdstip van terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan bestaat voor een ieder de mogelijkheid om binnen 6 weken in beroep te gaan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Bekendmaking

De kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het Digitaal gemeenteblad op overheid.nl.

Financieel

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk.

Risicomanagement

Er zijn geen risico's te benoemen.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit
- Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322'
- Informatiebrief Ruimte
- Zienswijzennota bestemmingsplan 'Princenhage, Haagweg 316-322' d.d. 23 november 2023
- Geanonimiseerde zienswijzen

Te tekenen document(en)

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester


, gemeentesecretaris

**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 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 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 toe geen enkel overleg of contact is geweest met de projectontwikkelaar of gemeente t.a.v. het plan met de indiener of de directe bureu.	We betreuren het dat de indiener zich niet gehoord voert in de gevoerde omgevingsdialoog. De initiatiefnemer heeft zich echter wel ingespannen om de omgeving over de plannen te informeren. 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	De beoogde ontwikkeling saneert een verouderde bedrijfslocatie gelegen in het bestaand stedelijk gebied en maakt plaats voor de realisatie van 13

	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. Indiener stelt dat het mogelijk helpt de rust en privacy te beschermen door de woningen minder hoog te maken.	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 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 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 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. 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 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 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.
-----------------------------------	---