



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Haagse Beemden, Uitoord 129

Aantal bijlagen: 9

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Uitoord 129' d.d. 22 juni 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021217003 -VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' in dit voorstel;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek de bouw van woonzorgcomplex met 12 sociale huurwoningen op het perceel Uitoord 129 in de Haagse Beemden mogelijk te maken. Er heeft eerder een kinderdagverblijf gestaan en de locatie ligt al enkele jaren braak.

Op 8 mei 2019 heeft het college besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan. De anterieure overeenkomst is op 27 februari 2023 getekend.

Het is wenselijk de locatie Uitoord 29 wederom in te vullen met een maatschappelijke bestemming en er zal een woonzorgvoorziening gerealiseerd worden voor oudere mensen (gemiddeld 55 jaar) met autisme. Het woonzorgcomplex wordt gerealiseerd als een complex met sociale huurappartementen en zal worden geëxploiteerd door woningcorporatie Alwel in samenwerking met vASStgoed, die de belangen van deze doelgroep beheert.

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Haagse Beemden', waarin de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. In deze bestemming zijn woonzorgwoningen niet toegestaan. Ook is in het bestemmingsplan een gebouw van maximaal 7 meter hoog toestaan, terwijl de nieuwbouw 9,5-10 meter bedraagt.

Op 12 maart 2023 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 maart tot en met 26 april 2023 ter visie gelegen. Er zijn in totaal vier zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Indiener van zienswijze drie heeft dit ook namens 41 buurtbewoners ingediend, er is een handtekeningenlijst toegevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot een nieuw parkeerdrukonderzoek en tekstuele aanpassingen in het bestemmingsplan.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' biedt het juridische kader om 12 woonzorgappartementen in de sociale huursector te vergunnen.

Uitvoering van het besluit

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

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking.

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

Motivering

Bouwplan

Er heeft eerder een kinderdagverblijf gestaan en de locatie ligt al enkele jaren braak.

De locatie is omringd met openbaar groen en vormt hierdoor een locatie die van alle kanten in het zicht ligt. Op de locatie zal een complex in drie bouwlagen gebouwd worden met 12 woonzorgeenheden van 45-50 m². De locatie wordt ingevuld met 100% sociale huurwoningen die bestemd zijn voor een speciale doelgroep, te weten personen met autisme.

De aanliggende woningen zijn twee bouwlagen hoog met een kap. De nieuwbouw is drie bouwlagen hoog en, onder andere gezien de afstanden tot de bestaande woningen, acceptabel en passend. Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden' laat reeds een hoogte van 7 meter toe. De nieuwbouw wordt 9,5-10 meter hoog en is vergelijkbaar met de maximale hoogte van een woning in twee bouwlagen met een kap.

Aan het complex vast wordt een gezamenlijke ontmoetingsruimte voor de bewoners gerealiseerd. Aan de straatzijde worden haakspaarkeerplaatsen aangelegd voor de bewoners en gebruikers van de nieuwbouw. Hierdoor kan niet meer langs de straat geparkeerd worden. Er verdwijnen vier langspaarkeerplaatsen.



Impressie gebouw en ontmoetingsruimte, gezien vanaf de straatzijde

Toetsing gemeentelijk beleid

In de Omgevingsvisie Breda 2040, vastgesteld op 21 oktober 2021, 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. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad.

Het is wenselijk de locatie Uitoord 29 te behouden voor een maatschappelijke bestemming. Dit is ook in het bestemmingsplan vastgelegd. In het bestemmingsplan wordt wonen met een maatschappelijke inslag mogelijk gemaakt in de vorm van woonzorgeenheden, allen in de sociale huursector.



Dit gedeelte van de Haagse Beemden kent veel eengezins- en koopwoningen. Er zijn weinig huurwoningen en ook weinig huurwoningen van een woningcorporatie. De bevolkingsomvang daalt in de toekomst, maar het aantal en aandeel mensen boven de 55 jaar en 75 jaar nemen toe. Er is nu al een groot tekort aan zelfstandige woningen voor ouderen en dit tekort gaat toenemen in de toekomst. Er worden momenteel amper nieuwbouwplannen in de Haagse Beemden gerealiseerd. Daarnaast is er een erg klein aanbod aan woonzorgvoorzieningen in de Haagse Beemden. Het plan voor Uitoord 129 betreft de bouw van 12 woonzorgappartementen in de sociale huur voor mensen met autisme (gemiddeld 55 jaar). De woningen worden geëxploiteerd door Alwel in de sociale huursector, in samenwerking met vASStgoed.

De betrokkenheid van een woningcorporatie maakt het mogelijk dat de sociale huurwoningen voor een langere tijd (langer dan de vijftien jaar zoals gesteld in de verordening sociale woningbouw) beschikbaar zijn in de sociale huur. Indien de stichting vASStgoed in de toekomst niet meer de huurder zal zijn, kan een andere doelgroep de woonzorgeenheden huren. Het is niet mogelijk en wenselijk dat er regulier gewoond wordt. In het bestemmingsplan is dit vastgelegd door locatie de bestemming 'maatschappelijk' te geven.

Groenkompas

In het Groenkompas wordt de groenambitie verder uitgewerkt door in te gaan op de ambities, doelen en opgaven voor het groen in Breda. Volgens de Groen- & Parknorm dient bij het realiseren van een appartementencomplex 35% van het terrein ingericht te worden als groen. De locatie Uitoord 129 is 613 m² groot en het terrein was nagenoeg volledig verhard toen er nog een kinderdagverblijf zat. De nieuwbouw, inclusief verharding voor entree, fietsenstalling en parkeren, neemt ook een groot deel van het terrein in beslag. Om een woonzorginstelling rendabel te maken zijn minimaal 12 eenheden noodzakelijk, het gebouw kan niet verkleind worden. De norm van 35% groen op eigen terrein wordt niet gehaald. De locatie Uitoord 129 is aan drie zijden omringt door openbaar groen en aan de noordzijde ligt de landgoederenzone Haagse Beemden. De bomen en houtwal rondom de locatie worden niet aangetast door de nieuwbouw. Ter bescherming van de houtwal direct ten westen van de locatie is in het bestemmingsplan voor de nieuwbouw een bouwvlak opgenomen die op een bepaalde afstand tot de erfgrans ligt. Voor deze locatie kan afgeweken worden van de Groen- en Parknorm.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Voor (woonzorg) woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden conform nieuwe wetgeving de woningen gasloos gebouwd. Er is nog geen bouwplan of inrichtingsplan gemaakt, maar duidelijk is dat er natuurinclusief gebouwd gaat worden. In de voorwaarden voor het plan is meegegeven dat duurzaamheid en klimaatadaptatie in het plan verwerkt moet worden en 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.

Participatie

Communicatie tot nu toe

Initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld. Deze is beschreven in paragraaf 6.2.1. in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het participatieplan is uitgevoerd. In juni 2020 heeft initiatiefnemer het plan ter plekke aan omwonenden gepresenteerd middels een aantal panelen. Uit deze bijeenkomst kwamen vragen en opmerkingen met name over parkeren, gebouwhoogte, privacy en parkeren.

Vanaf 7 tot en met 28 december 2020 heeft initiatiefnemer op hun website het, aan de eerder gemaakt opmerkingen aangepaste plan, laten zien. In het aangepaste plan is de nieuwbouw zo ver mogelijk opgeschoven in westelijke richting en is in een parkeeronderzoek uitgevoerd. Omwonenden zijn op deze wijze geïnformeerd over het plan en er is een mogelijkheid gegeven te reageren op het plan. Er is een aantal reacties binnengekomen, met name over zicht en parkeren. Ruimtelijk gezien is de nieuwbouw qua omvang en hoogte acceptabel op deze locatie. Voor de bewoners en gebruikers van de nieuwbouw worden haaksparkeerplaatsen gerealiseerd direct voor het gebouw. De reacties hebben niet meer geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

Zienswijzen

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is een informatieavond gehouden waar omwonenden het bestemmingsplan en het plan konden zien en vragen konden stellen.



Er zijn vier zienswijzen ingediend, allen van omwonenden. Indiener van zienswijze drie heeft dit ook namens 41 buurtbewoners ingediend, er is een handtekeningenlijst toegevoegd.

De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Uitoord 129' 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 zijn deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijzen hebben geleid tot een nieuw parkeerdrukonderzoek en tekstuele aanpassingen in het bestemmingsplan.

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236'

Toelichting

	Was	Wordt
Paragraaf 1.3	De zorgappartementen worden namelijk aangemerkt als een woonfunctie, welke niet is toegestaan op deze locatie.	De zorgappartementen worden namelijk aangemerkt als 'zorgwoningen', welke niet is toegestaan op deze locatie.
Paragraaf 4.2.3		De paragraaf is aangevuld met de conclusies uit het aanvullend onderzoek parkeerdruk.
Toevoegen bijlage 9		Aanvullend onderzoek parkeerdruk

Communicatie na besluit tot vaststelling

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Dit zal worden bekendgemaakt middels een publicatie in het Gemeenteblad en op overheid.nl.

Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen in de regels en verbeelding zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarna wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).

Na afloop van de beroepstermijn treedt 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bevoegdheid

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



Bekendmaking

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

Financieel

Indien geen financiële consequenties

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 nodig.

Risicomanagement

Er zijn geen risico's te benoemen.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor raad

- Raadsbesluit
- Advies college aan agendacommissie t.b.v. behandeling in BredaasbeRaad
- Link Ruimtelijke plannen bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129'
- Informatieblad woningbouwinitiatieven
- Vier geanonimiseerde zienswijzen
- Zienswijzennota bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' d.d. 22 juni 2023

Te tekenen document(en), door de raad

- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester.


, gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van een woonzorgcomplex met sociale huurwoningen op de locatie Uitoord 129. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' 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 'Haagse Beemden, Uitoord 129'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 16 maart 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' (NL.IMRO.0758.BP2021217003-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging liep van 16 maart tot en met 26 april 2023. Er zijn in totaal vier zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Indiener van zienswijze 3 heeft dit ook namens 41 buurtbewoners ingediend. Er is een handtekeningenlijst toegevoegd.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat en per onderwerp 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	Beantwoording
a. Hoogte nieuwbouw 1. Op de website van de ontwikkelaar staat zij een hoogte van 9,5 m bij een gebouw in drie lagen stedenbouwkundig passend vinden, gelet op de bebouwing (10-12) in de directe omgeving. Hierbij staat aangegeven dat de omringende huizen een nokhoogte van 10 m hebben. Echter de daadwerkelijke hoogte is 8,90 m met een goothoogte van 5,40 m. En de bestaande woningen hebben een kap, de nieuwbouw wordt plat afgedekt. Met name voor de huizen die direct op het gebouw kijken scheelt dat veel in uitzicht en licht inval in tuin en woonkamer. Twee woonlagen past in de regels in het huidige bestemmingsplan (maximaal 7 meter en acht i.p.v. twaalf appartementen) en lijkt beter bij het straatbeeld te passen. 2. Daarnaast komt er vermoedelijk nog een liftschacht en warmtepomp op het gebouw, waar ook nog 2 meter voor nodig is. 3. Er staat aan de overzijde al hoogbouw. Waarom nog meer, anders zijn er twee hoge flats in de woonwijk.	De wijk bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen in twee bouwlagen met een kap. De nieuwbouw sluit niet direct aan op een bestaande woningen. Aan de westzijde bedraagt de afstand tot de perceelsgrenzen van de omliggende woningen ruim 22 meter en aan de oostzijde (vanaf het gedeelte met 3 bouwlagen) circa 24 meter. De tussenruimte is groen ingericht. De nieuwbouw is dus omringt door openbaar groen en door de 'lucht en ruimte' erom heen is het acceptabel dat de nieuwbouw iets hoger en forser is dan de bestaande woningen zonder dat dit tot een onacceptabele inbreuk op de leefsituatie van omwonenden leidt. Het uitzicht vanuit de bestaande woningen in de omgeving verandert, maar is niet onacceptabel. In het bestemmingsplan is voor de nieuwbouw een maximale hoogte van 10 meter opgenomen (0,5 meter extra voor nu nog onvoorziene zaken bij de uitwerking van het bouwplan) en er is een afwijkingsregel opgenomen voor o.a. liftkokers voor max. 20 m² en 1,25 maal de maximum bouwhoogte. Indien er een opbouw voor de liftschacht nodig is, zal dit in praktijk 1-1,5 meter hoog zijn. Indien het nodig blijkt een klimaatinstallatie op het dak te zetten, zal dit ruimschoots lager zijn dan de opbouw voor de lift. De opbouwen komen ook alleen daar waar het nodig is, niet het gehele gebouw wordt verhoogd. Aan overzijde van de locatie staat een appartementencomplex in vier bouwlagen. Vier bouwlagen wordt officieel niet gezien als hoogbouw, dat is pas vanaf zes bouwlagen. De nieuwbouw wordt drie bouwlagen hoog. Meer vergelijkbaar met de hoogte van de bestaande woningen, maar dan plat afgedekt i.p.v. een kap, dan met hoogbouw.

	4. De nieuwbouw grenst aan een landgoederenzone. De landgoederenzone zal omgevormd worden naar natuur en wordt ingericht met landschapstypen die aansluiten op het Natuurbeheerplan van de provincie. Ook vanuit dit oogpunt lijkt het niet gewenst om een gebouw met een hoogte van 9,5 meter te bouwen. En de nieuwbouw ontnemt ook zicht op de landgoederenzone. 5. Bewoners van de nieuwbouw kunnen in de tuinen van de burens kijken. Het is dus belangrijk dat de ramen voornamelijk op de straatkant en de landgoederenzone uitkijken. 6. Ontneemt het gebouw licht in de tuinen van de omwonenden?	Zowel aan de oost- als westzijde van de nieuwbouw ligt openbaar groen waardoor er vanaf Uitoord zicht blijft op de landgoederenzone. In een eerder stadium van het participatieproces is reeds toegezegd dat de appartementen op de voorkant (straatkant) en achterkant (landgoederenzone) uitkijken. Eventueel worden er enkele zijramen in de hoekappartementen geplaatst en er zijn ramen aan de zijanten voor de trappenhal. De ramen in de trappenhal worden bewerkt zodat er geen zicht mogelijk is. Het gebouw zal in de vroege ochtend op de woningen aan de westzijde en in de late namiddag enige extra schaduw aan de oostzijde werpen. Door de afstand tot bestaande woningen zal dit minimaal zijn en opgaan in de schaduw die de bestaande bomen in het gebied sowieso al op de woningen werpen. Het gebouw staat te ver van bestaande woningen af om invloed te hebben op de daadwerkelijke lichtinval in de woningen.
b.	Parkeren 1. Er staan 's avonds al auto's geparkeerd langs het trottoir voor het plangebied. Als er 7 haakse parkeerplaatsen gerealiseerd worden vallen er 4 à 5 parkeervakken weg. 2. Het aantal van 7 nieuwe parkeerplaatsen voldoet niet aan de Nota Parkeernormen Breda 2021. Deze nota geeft voor een appartement in de sociale huur in het 'overig gebied Breda', een autoparkeernorm aan van 1,0. Daar bovenop komt de bezoekersnorm van 0,3 per woning. Uitgaande van 12 appartementen dienen er afgerond 16 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Zelfs als wordt uitgegaan van bejaardenzorgwoning/aanleunwoning	Er kan inderdaad niet meer langs de straat geparkeerd worden. Er vallen 4 parkeerplaatsen weg. Daarom is berekend of er voldoende openbare parkeerruimte in de directe omgeving aanwezig is om dit op te vangen, zie het antwoord bij c. De autoparkeernormen zoals genoemd in de Nota Parkeernormen Breda 2021 zijn inclusief bezoekersparkeren, dus 1,0 voor sociale huurwoningen en 0,6 voor bejaardenzorgwoning/aanleunwoning. De laatst genoemde norm is ook de parkeernorm voor zorgwoningen. Er zijn $0,6 \times 12 = 7,2$ (afgerond 7) parkeerplaatsen nodig. Het betreft hier zorgwoningen, geen reguliere sociale huurwoningen, zie het antwoord bij f.

	worden er volgens de nota te weinig parkeerplaatsen op eigen grond gerealiseerd. Parkeernorm 0,6 + bezoekersnorm 0,1 is totaal 0,7 x 12 appartementen = 8,4 parkeerplaatsen. Hierdoor zal de parkeerdruk in de wijk dus verder toenemen.	
c.	Parkeerdrukonderzoek 1. Het onderzoek is gedaan tijdens kantooruren, waarbij overdag veel mensen werken en dus niet thuis zijn. Dit schetst geen reëel beeld van de situatie. 2. In het onderzoek zijn 22 privé-parkeerplaatsen van de flat meegeteld. Dit zijn geen openbare parkeerplekken. Daarnaast zijn er in Vekenoord (sectie I) en in Komoord (sectie M) meer parkeerplaatsen aangegeven dan dat er daadwerkelijk parkeervakken zijn.	De tellingen zoals gebruikt voor het parkeerdrukonderzoek zijn uitgevoerd in juni 2021 en maart 2022, allen buiten schoolvakanties en op diverse dagen en tijdstippen waaronder in de avond en nacht als de meeste mensen thuis zijn. Geconstateerd is dat in het parkeerdrukonderzoek 22 privé-parkeerplaatsen meegeteld waren. In mei 2023 zijn opnieuw tellingen verricht waarbij deze privé-parkeerplaatsen buiten beschouwing zijn gelaten. Ook is 'langs de straat parkeren' meegenomen indien daar geparkeerd wordt, ondanks dat er geen parkeervakken zijn aangegeven. Door de aanleg van de 7 haaksparkerplaatsen zijn de 4 bestaande langsparkerplaatsen niet meer bruikbaar. In de Nota Parkeernormen Breda 2021 is aangegeven dat de gemeente Breda als uitgangspunt hanteert dat binnen een straal van 100 meter vanaf het plangebied in de eindsituatie de parkeerdruk niet hoger mag zijn dan 85% (inclusief afwenteling van de vier parkeerplaatsen die vervallen). Uit de tellingen kan geconcludeerd worden dat de parkeerdruk lager ligt. Het hoogst gemeten parkeerdruk bedraagt 80,9% Desondanks voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen Breda 2021, is gekeken of er in de directe omgeving ruimte is om extra parkeerplaatsen in openbaar gebied aan te leggen zoals in de groenstrook aan Komoord. Hiervoor zou dan een aantal bomen gekapt moeten worden. Vanuit Wijkzaken van de gemeente Breda is aangegeven dat het niet gewenst is delen van de groenstrook te verharderen en de bomen zijn (nog) niet aan vervanging toe.

d.	Fietsenstalling Waarom is er een fietsenstalling buiten, waarom wordt er geen fietsenhok gebouwd. Dit in verband met mogelijke overlast. Wie let er op dat de fietsen en scooters netjes worden geparkeerd.	De ruime fietsenstalling op eigen terrein ligt nabij de ingang en bestaat uit een prefab fietsenstalling met overkapping, afgewerkt met rondom een haag. Het is onwaarschijnlijk dat hierdoor overlast voor de omwonenden ontstaat.
e.	Verkeer Er wordt een natuurpad aan het Moerenpad aangelegd dat start vanaf het pad achter Uitoord 127. Hierdoor zal geen fiets en scooterverkeer meer mogelijk zijn op het eerdere pad. Waarschijnlijk wordt het punt drukker met opgaand en afgaand verkeer. Nu al wordt het voetgangerspad tussen Uitoord 127 en 129 gebruikt door fietsers en scooters. Dit zal mogelijk alleen maar toenemen. Is het mogelijk ervoor te zorgen dat er geen toename komt fiets- en scootersverkeer op dit voetgangerspad?	In de laatste inrichtingstekening van de landgoederenzone is te zien dat er geen nieuw pad wordt aangelegd. Het Moerenpad en fietspad blijft behouden. Alleen de sloot langs het Moerenpad wordt verbreed. De herinrichting van de landgoederenzone heeft geen invloed op de verkeersbewegingen. Op het pad tussen Uitoord 127 en 129 staan reeds paaltjes en hekjes om fiets- en scooterverkeer te weren.
f.	Bestemming 'Maatschappelijk' 1. In het ontwerpbestemmingsplan staat in hoofdstuk 1.3 aangegeven dat zorgappartementen worden aangemerkt als een woonfunctie, welke niet is toegestaan op deze locatie. In hoofdstuk 5.4 staat dat 'de beoogde zorgeenheden worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Een zorgwoning wordt gedefinieerd als: 'zorgwoning is een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van bewoners met een geïndiceerde zorg'. Er is echter geen enkele zorg in het complex, of directe nabijheid aanwezig. Het zijn geen zorgappartementen, maar appartementen met ambulante zorg met een speciale doelgroep. De stichting vASStgoed omschrijft het zelf als 'geclusterde woningen in een prikkelarme omgeving' en 'zelfstandig maar niet alleen'. Het is in werkelijkheid gewoon een appartementencomplex waar in eerste instantie mensen met autisme wonen. En op termijn zou woningcorporatie Alwel de appartementen ook aan andere	In het huidige bestemmingsplan 'Haagse Beemden' heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Een maatschappelijke voorziening is gedefinieerd als: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch), cultuur, religie, verenigingsleven, onderwijs, openbare orde en veiligheid, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen'. Hieronder horen ook functies die mogelijk overlast kunnen veroorzaken voor de buurt, zoals opvang van daklozen of verslaafden. De gevraagde woonzorgwoningen zijn niet rechtstreeks toegelaten. In het nieuwe bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' is de mogelijkheid voor maximaal 12 zorgwoningen toegevoegd, ons inziens een functie die goed in te passen is in een woonbuurt. De doelgroep die intrek zal nemen in de nieuwbouw zijn leden van de stichting vASStgoed. De ASS (Autisme Spectrum Stoornis) in de naam benadrukt de doelgroep waarvoor dit initiatief is opgestart; een woonomgeving waar mensen met deze 'stoornis' juist ongestoord kunnen wonen, in de regio Breda. Zelfstandige, maar geclusterde woningen in een

	doelgroepen kunnen verhuren zoals ouderen of asielzoekers. Dus in het ontwerp bestemmingsplan dient gesproken te worden over een appartementencomplex met de daarbij behorende normeringen en bepalingen, waaronder de parkeernorm. 2. Het maatschappelijke aspect mist, behalve een speciale doelgroep voor de appartementen. Kan het gebouw haar bewoners en de buurt nog meer verbinden? Bijvoorbeeld een koffieplek creëren waar deze bewoners ook werken? Of klusjes bij elkaar en voor elkaar doen/helpen?	prikkelarme omgeving, met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. Bewoners die elkaar begrijpen en rekening met elkaar houden. Wonen met gelijkgestemden; zelfstandig maar niet alleen. De gemiddelde leeftijd van leden van vASStgoed is 50+. Bij de meesten van hen is de diagnose autisme pas op latere leeftijd gesteld. De leden hebben een baan of zijn inmiddels met pensioen. Sommigen hebben aangepast werk i.v.m. hun autisme. De ambulante begeleiding verschilt per deelnemer. Voor deze doelgroep is een prikkelarme omgeving en wonen met gelijkgestemden een voorwaarde goed mee te kunnen draaien in de maatschappij. Tevens zijn de voorzieningen (dagelijkse boodschappen) op loop- en fietsafstand ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Dat is van belang daar de meeste bewoners hiervan afhankelijk zijn. Nog geen kwart van de leden vASStgoed is namelijk in het bezit van een auto. Gezien de specifieke behoefte van deze doelgroep wordt het gezien als passend in de definitie van zorgwoning: 'een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte'. De leden van vASStgoed hebben een indicatie. De appartementen kunnen (op termijn) niet verhuurd worden aan reguliere woningzoekenden. De bestemming 'Maatschappelijk' laat dit niet toe. Primair is de gemeenschappelijke ruimte bedoeld voor het gezamenlijk ontmoeten van de bewoners van het complex. Het is immers verwerkt in hun huur of servicekosten. Mochten de bewoners hier behoefte aan hebben dan is het aan hen om dit te organiseren.
g.	Gebouw De ontwikkelaar geeft aan bio-based te willen bouwen. Voldoet dit dan nog steeds aan de geluidsnormen (bv met hout? En andere vereisten?)	Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan onder andere het bouwbesluit en andere wettelijke normen. Een gebouw zal altijd moeten voldoen aan onder andere vastgestelde geluidnormen, duurzaamheid, technische kwaliteit etc.

h.	Planschade Door hoger te bouwen dan het bestemmingsplan toelaat, zal planschade ontstaan voor de direct omwonenden en hun huizen in waarde dalen.	Indien sprake is van waardedaling van de woning kan, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, om planschade worden verzocht.
i.	Voorlichting door gemeente Omwonende heeft bij koop woning in maart 2021 gevraagd of bebouwing op Uitoord 129 aan de orde is. Antwoord was dat er alleen een negatief beoordeeld plan bekend was. December 2020 blijkt achteraf startdatum te zijn als begin van het project.	Een bouwplan en een bestemmingsplan kent een lange aanlooptijd. Alleen officiële stukken, waaronder een aanvraag omgevingsvergunning en ontwerpbestemmingsplan, zijn op te zoeken door medewerkers van de gemeente en deze stukken waren in maart 2021 nog niet ingediend. Wel is op 15 juni 2020 reeds een informatieavond geweest voor buurtbewoners en had de ontwikkelaar website opgezet met informatie over de nieuwbouw.

Conclusie

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan is op de volgende punten aangepast.”

1. Naar aanleiding van zienswijze c.2. is een aanvullend parkeeronderzoek uitgevoerd. Deze is toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de resultaten zijn verwerkt in de toelichting
2. Naar aanleiding van zienswijze f.1 is 1.3 van de toelichting aangepast. De beoogde appartementen worden namelijk gezien als ‘zorgwoningen’, welke niet zijn toegestaan op deze locatie.

Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzigingen in onderdeel B van deze nota. De zienswijzen zijn op de overige punten ongegrond.

B. Staat van wijzigingen

Toelichting

	Was	Wordt
Paragraaf 1.3	De zorgappartementen worden namelijk aangemerkt als een woonfunctie, welke niet is toegestaan op deze locatie.	De zorgappartementen worden namelijk aangemerkt als ‘zorgwoningen’, welke niet is toegestaan op deze locatie.
Paragraaf 4.2.3		De paragraaf is aangevuld met de conclusies uit het aanvullend onderzoek parkeerdruk.
Toevoegen bijlage 9		Aanvullend onderzoek parkeerdruk.



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Haagse Beemden, Uitoord 129

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 'Haagse Beemden, Uitoord 129' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Uitoord 129' d.d. 22 juni 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021217003 -VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Uitoord 129' in dit voorstel;
3. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

14 SEP. 2023

, voorzitter

, griffier