



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Hoge Vucht, Calandstraat

Aantal bijlagen: 3

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. Het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Calandstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021219005-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de grondexploitatie Calandstraat waarmee de raad op 10 februari 2022 heeft ingestemd;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Calandstraat-Leeghwaterstraat' d.d. 7 oktober 2022 vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **17 MEI 2023**

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Hoge Vucht, Calandstraat

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Calandstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021219005-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de grondexploitatie Calandstraat waarmee de raad op 10 februari 2022 heeft ingestemd;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Calandstraat-Leeghwaterstraat' d.d. 7 oktober 2022 vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is het voornemen om op de voormalig schoollocatie De Fontein aan de Calandstraat in de wijk Hoge Vucht maximaal 30 middeldure huurwoningen te realiseren. De grond is gemeentelijk eigendom en de school is inmiddels gesloopt. Voor deze locatie is in 2021 een verkenning uitgevoerd door Space Value naar de haalbaarheid en de gewenste stedenbouwkundige invulling.

De bouw van middeldure huurappartementen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Hoge Vucht'. Hierin heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk'. Hierin is wonen niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Calandstraat' opgesteld. In de planregels is vastgelegd dat alle woningen moeten worden gerealiseerd en als zodanig in stand worden gelaten als middeldure huurwoning.

Op 21 december 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Tevens is een concept beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Het beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 januari 2023 t/m 13 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht onder andere vanwege het verwerken van het inmiddels in werking getreden parapluplan 'Hospita en parkeren 2022'. Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Aan uw raad wordt nu de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Calandstraat' voorgelegd.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure is van toepassing. Dit betekent dat de appellatant in het beroepsschrift tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 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. Daarnaast is in de Crisis- en herstelwet geregeld dat de bestuursrechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Calandstraat' ontstaat de planologische mogelijkheid om 30 middeldure huurwoningen te realiseren.



Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. Na (uiterlijk) 6 weken 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.

Na afloop van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving worden verleend. Daarna kan gestart worden met de bouw. Hiervoor wordt via een marktuitvraag een ontwikkelaar/aannemer geselecteerd.

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

Motivering

Uw gemeenteraad heeft op 21 oktober 2021 de Omgevingsvisie Breda 2040, 'Breda, sterk en veerkrachtig' vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Breda 2030 uit 2013 als strategische visie voor de fysieke leefomgeving van Breda. De gemeente Breda bouwt de komende jaren 25.000 woningen, waarvan circa 15.000 in de periode tot en met 2030 en ruim 10.000 tot en met 2040. Daarnaast wordt er gestreefd naar een structurele verhoging van de woningbouwproductie naar 1.500 woningen per jaar.

De 'Woonvisie Breda' geeft een beeld van wonen in Breda in de toekomst. Breda wil voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis bieden dat voldoet aan de wensen en behoeften. In de Uitvoeringsagenda van de Woonvisie wordt richting gegeven aan de uitvoering van de vier kernopgaven uit de Woonvisie:

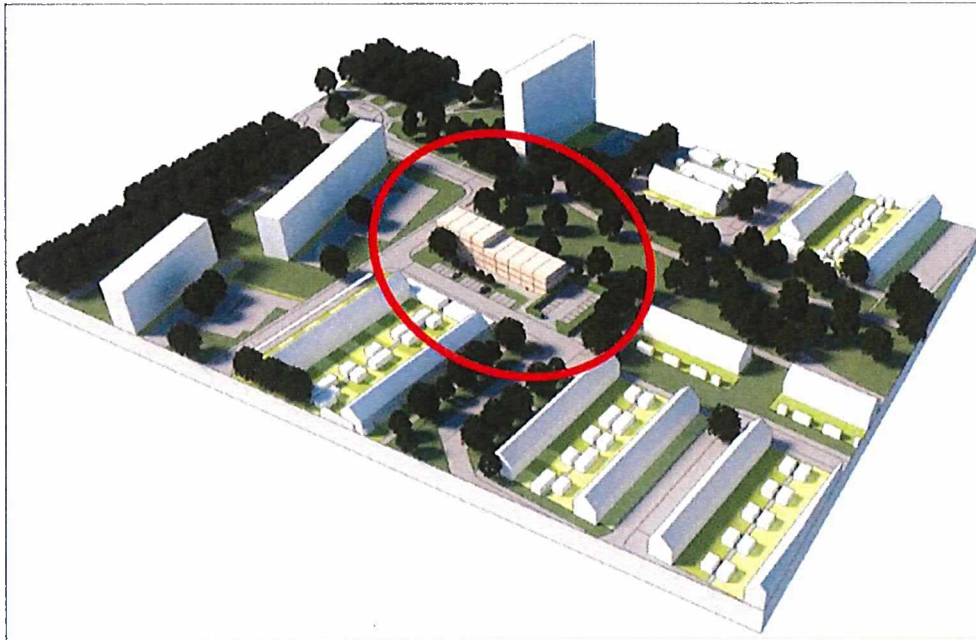
1. Een aantrekkelijke en betaalbare woning voor iedereen;
2. Aantrekkelijk wonen voor iedereen: specifieke opgaven;
3. Een prettige woonomgeving;
4. Duurzaam wonen en leven.

Er is sprake van een grote druk op de woningmarkt van Breda met ingrijpende gevolgen voor de betaalbaarheid van het wonen. In het bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit' is vermeld dat de woningmarkt in Breda toegankelijk moet blijven voor iedereen. Starters, alleenstaanden en tweeverdieners met een laag en modaal inkomen vallen nu vrijwel altijd buiten de boot. Deze doelgroepen staan voor de komende vier jaar daarom bovenaan het prioriteitenlijstje. Er wordt strakker gestuurd op woningen voor de eerdergenoemde doelgroepen. De doelstellingen sluiten zoveel als mogelijk aan bij de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit is 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector. De afgelopen jaren hebben we gezien dat de ambitie op middelduur lastig te realiseren is. Tegelijkertijd is er de grootste behoefte aan woningen in dit segment. Daarom krijgt deze categorie de komende tijd extra aandacht.

Om huishoudens met een middeninkomen voldoende huisvesting te bieden heeft de gemeente de ambitie om voldoende middeldure huurwoningen te realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 30 appartementen in het segment middeldure huur. Daarmee wordt er aangesloten op de woningbouwambities zoals geformuleerd in het bestuursakkoord.

Ruimtelijke ontwikkeling

Op de locatie van het voormalige schoolgebouw van basisschool De Fontein (dat reeds is gesloopt) wordt een woongebouw gerealiseerd met 30 middeldure huurappartementen. Het woongebouw heeft deels 4 bouwlagen en deels 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 13 meter en een oppervlakte van circa 665 m². De woningen zullen voldoen aan de voorwaarden die in de doelgroepenverordening zijn gesteld aan middeldure huurappartementen.



Figuur 4.1 Vogelvlucht beoogde nieuwe situatie (bron: SpaceValue, 5 oktober 2021).

Parkeren

In de Nota Parkeernormen Breda 2021 is de locatie van het plangebied aangeduid als 'overig grondgebied Breda'. Voor appartementen tussen de 70 m² en 90 m² bvo binnen dit gebied, geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm is een optelling van een aandeel bewoners van 0,9 per woning en een aandeel bezoekers van 0,3 per woning. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages komt dit naar boven afgerond neer op 32 benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied. Overigens gaat de (nieuwe) Doelgroepenverordening Breda 2023 uit van minimale oppervlakte van 60 m² gbo voor middeldure huurwoningen. Voor appartementen kleiner dan 70 m² bvo geldt een lagere parkeernorm. Dat betekent dat de parkeerbehoefte aan de hoge kant is ingeschat.

Aan de oostzijde van het woongebouw wordt een parkeerkoffer gerealiseerd met ruimte voor circa 20 parkeerplaatsen en aan de Leeghwaterstraat worden nog minimaal 12 parkeerhavens aangelegd. In totaal worden er 32 parkeerplaatsen in de directe nabijheid gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling, daarmee wordt er voldaan aan de gestelde parkeernorm. In de Nota Parkeernormen Breda 2021 zijn ook normen opgenomen voor het fietsparkeren. Hiervoor geldt een norm van 3,2 per woning. Dit betekent dat afgerond 96 fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het daadwerkelijke bouwplan getoetst aan het parkeerbeleid.

Duurzaamheid

Breda heeft een ambitieuze en integrale visie op duurzaamheid opgesteld voor de stad. Er wordt de komende jaren vol ingezet op vergroening, zodat Breda in 2030, als eerste stad van Europa, oogt en functioneert als groen park. Het omliggend terrein wordt groen ingericht aansluitend op het park. Hierin ontstaat voldoende ruimte om bijvoorbeeld een wadi aan te leggen ten behoeve van voldoende waterberging. Het plan voldoet dan ook aan het groenkompas waarin een verplichting tot het realiseren van minimaal 35% groen bij een dergelijke ontwikkeling is opgenomen. Er zijn daarnaast mogelijke andere duurzaamheidsaspecten die toegepast kunnen worden: warmtepomp, zonnepanelen en deels halfopen bestrating van de parkeerplaatsen. Eén en ander zal bij de verdere uitwerking en de omgevingsvergunning bouwen nader aan bod komen.

De te selecteren ontwikkelaar/aannemer wordt gevraagd naar de aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid, zodat in een vroeg stadium meegedacht kan worden over zaken als materialisering, duurzame grondstoffen, gesloten grondbalans en natuurinclusief bouwen.



Beeldkwaliteit

Voor het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. In het beeldkwaliteitsplan zijn, naast een algemene beschrijving van de ontwikkeling, concrete principes en criteria opgenomen voor de nadere uitwerking. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van het bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de Welstandsnota worden aangemerkt.

Bij het ontwerpbestemmingsplan was het beeldkwaliteitsplan als bijlage aan de regels gevoegd. Inmiddels worden dergelijke beeldkwaliteitsplannen toegevoegd als bijlage bij de toelichting in plaats van de regels. In het vast te stellen bestemmingsplan is dit aangepast.

Overige milieuaspecten en locatiecondities

Uit de diverse milieu- en gebiedsonderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat bij de realisatie van het project geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Het college heeft dan ook op 21 december 2022 besloten geen milieueffectrapportages op te stellen voor de ontwikkeling.

Conclusie

Met de ontwikkeling van de voormalig schoollocatie van De Fontein wordt een woongebouw met maximaal 30 middeldure huurwoningen mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in de woningbehoefte van de stad Breda en sluit aan bij de regionaal afgestemde woningbouwplannen. Het plan past daarmee in de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Breda 2040 (vastgesteld op 21 oktober 2021), de Woonvisie Breda (vastgesteld in december 2013) en de aanvulling op de woonvisie (2016). Het plan sluit stedenbouwkundig aan bij het profiel van de wijk Hoge Vucht en de realisatie van middeldure huurappartementen is een welkome aanvulling op de bestaande woningvoorraad van de wijk en de stad.

Participatie

Op 9 februari 2021 heeft een digitale informatieavond plaatsgevonden, vanwege de op dat moment geldende Covid-19 maatregelen was een fysieke bijeenkomst niet mogelijk. Omwonenden van de Calandstraat/Leeghwaterstraat en de woningbouwcorporaties zijn hiervoor uitgenodigd middels een BredaBericht. Tijdens deze bijeenkomst is het doel en de aanpak van de woningbouwontwikkeling toegelicht. De digitale informatiebijeenkomst is door ongeveer 6 personen bezocht.

Na afloop van de digitale informatieavond heeft de ruimtelijke verkenning met een uitleg ruim drie weken op PlanBreda gestaan. Op PlanBreda konden reacties en vragen over de ruimtelijke verkenning worden ingediend. Er zijn 11 reacties ontvangen. De reacties bestonden uit vragen over onder andere de hoogte van het gebouw, het aantal parkeerplaatsen, zichtlijnen vanuit de flats aan de Calandstraat, mogelijkheid tot gerichte doorstroming vanuit de wijk en de plaats van de ingang van de nieuwbouw. Verder is in de reacties aangegeven dat men blij is met de toevoeging van middeldure huur. De reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het concept bestemmingsplan. Een overzicht van de gestelde vragen en de beantwoording is in april 2021 geplaatst op PlanBreda.

De ruimtelijke verkenning is vervolgens vertaald naar een kavelpaspoort, welke op 2 november 2021 door het college is vastgesteld. De aanwezigen bij de informatiebijeenkomst op 9 februari 2021 en de indieners van de reactie op PlanBreda, zijn in november 2021 per mail geïnformeerd over het vastgestelde kavelpaspoort.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens deze bijeenkomst hebben zes omwonenden zich laten informeren over het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (provincie);
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Veiligheidsregio Midden en West-Brabant;
4. Wijkraad Breda Noord (O.B.N.).



De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat heeft laten weten dat het aspect externe veiligheid voldoende is beschreven.

Het waterschap en de wijkraad hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inhoudelijk te reageren.

Zienswijzen

Het college heeft op 30 januari 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Vucht, Calandstraat' ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 30 januari 2023 tot en met 13 maart 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend betreft onderstaand overzicht tevens de Staat van wijzigingen:

Toelichting

Bijlage 6 en 7 Stikstof	Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek aanlegfase en bijlage 7 Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase zijn geactualiseerd in verband met de update van de aeries-calculator en als één bijlage (bijlage 6) toegevoegd. De overige bijlagen zijn daarom hernoemd.
Bijlage 11 Beeldkwaliteitsplan	Bijlage 11 Beeldkwaliteitsplan 'Calandstraat – Leeghwaterstraat' is toegevoegd. Tevens is geconstateerd dat een verouderde versie d.d. 25 maart 2022 als concept ter inzage heeft gelegen. Met de vaststelling is de juiste versie van 7 oktober 2022 toegevoegd. In deze versie zijn enkele teksten geactualiseerd.

Regels

Artikel 1.29 en 1.31 Hospitaregeling en kamerverhuur	Definitie hospitaregeling nieuw toegevoegd (artikel 1.29) en kamerverhuur aangepast (artikel 1.31 (hernoemd)) overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022': <i>1.29 Hospitaregeling</i> <i>Het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door de volledige eigenaar/eigenaren van de woning of de hoofdhuurder van de woning van een woningcorporatie, die in dezelfde woning woont/wonen.</i> <i>1.31 Kamerverhuur</i> <i>Het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.</i> De overige artikelen zijn hernoemd.
Artikel 5.2.5 en artikel 7.2 Beeldkwaliteitsplan	Artikel 5.2.5 en artikel 7.2 zijn verwijderd in verband met het koppelen van het beeldkwaliteitsplan aan de toelichting in plaats van de regels.
Artikel 9.1 Parkeren	Artikel aangepast overeenkomstig bestemmingsplan 'Hospita en parkeren 2022'.
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 'Calandstraat – Leeghwaterstraat' is verwijderd.



Juridisch

Consequenties

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het plan naar de provincie gestuurd. Na 6 weken, of zoveel korter indien de provincie akkoord is, wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kan hiertegen gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moeten appellanten in het beroepschrift aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

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 op het verzoek om een voorlopige voorziening is besloten. Pas nadat de ABRvS uitspraak heeft gedaan op de beroepen treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter aanpassing van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens is de gemeenteraad het bevoegd gezag om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandskader op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via het Gemeenteblad en overheid.nl.

Financieel

De grond van de locatie is gemeentelijk eigendom waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Meegezonden bijlagen

- Raadsbesluit;
- Advies college aan Agendacommissie;
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Calandstraat';
- Informatieblad Ruimte;

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester

, gemeentesecretaris