



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Hoge Vucht, Waregemstraat

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 'Hoge Vucht, Waregemstraat' ingediende zienswijzen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsvoorstel, ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Waregemstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021219006-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de grondexploitatie Waregemstraat waarmee de raad op 10 februari 2022 heeft ingestemd;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Waregemstraat-Tielrodestraat' d.d. 7 oktober 2022 vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota Breda.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

25 MEI 2023

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan Hoge Vucht, Waregemstraat

Aantal bijlagen: 5

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Vucht, Waregemstraat' ingediende zienswijzen, overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het raadsvoorstel, ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Waregemstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2021219006-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' zoals opgenomen in het raadsvoorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal is vastgelegd in de grondexploitatie Waregemstraat waarmee de raad op 10 februari 2022 heeft ingestemd;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Waregemstraat-Tielrodestraat' 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 Wisselaar aan de Waregemstraat in de wijk Hoge Vucht maximaal 24 middeldure huurwoningen te realiseren. De grond is gemeentelijk eigendom. 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, Waregemstraat' 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 drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 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, Waregemstraat' 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 appellant 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, Waregemstraat' ontstaat de planologische mogelijkheid om 24 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 markttuitvraag 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 drie 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:

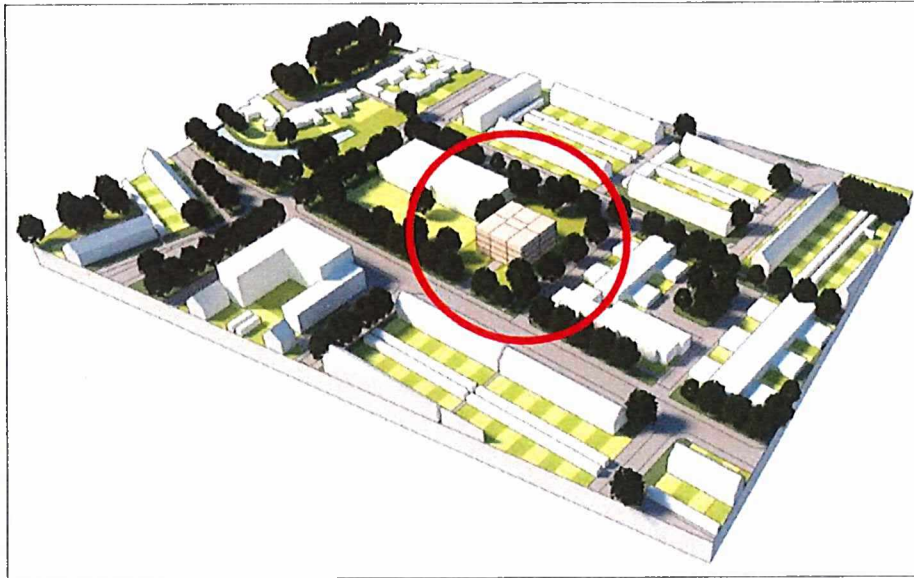
1. Een aantrekkelijke en betaalbare woning voor iedereen;
2. Aantrekkelijk wonen voor iedereen: specifieke opgaven;
3. Een prettige woonomgeving;
4. Duurzaam wonen en leven.

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 24 appartementen in het segment middeldure huur. Daarmee wordt er aangesloten op de woningbouwambities zoals geformuleerd in het bestuursakkoord.

Ruimtelijke ontwikkeling

Op de voormalige schoollocatie wordt een woongebouw gerealiseerd met 24 middeldure huurappartementen. Het woongebouw heeft 4 bouwlagen, een maximale bouwhoogte van 13 meter en een oppervlakte van circa 680 m². De woningen zullen voldoen aan de voorwaarden die Breda in zijn verordening stelt aan middeldure huurappartementen.



Figuur 4.1 Vogelvucht 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 25 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 noordzijde van het perceel wordt een parkeerveld gerealiseerd met ruimte voor 25 parkeerplaatsen, 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 77 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 de groenstructuur van de wijk. 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 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. Het is echter gebruikelijk om dergelijke beeldkwaliteitsplannen als bijlage bij de toelichting in plaats van de regels te voegen en daar in de planregels niet naar te verwijzen. 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 Wisselaar wordt een woongebouw met maximaal 24 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 11 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 Waregemstraat/Oosterzelestraat en de woningbouwcorporaties zijn hiervoor uitgenodigd met een BredaBericht. Tijdens deze bijeenkomst is het doel en de aanpak van de woningbouwontwikkeling toegelicht. De digitale informatiebijeenkomst is door ongeveer tien 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 in totaal 9 reacties ontvangen. De reacties gingen vooral over de hoogte van het gebouw en over parkeren. Bewoners vinden een gebouw van vier lagen te hoog en vrezen voor aantasting van hun privacy en bezonning. Ook zijn bewoners bang voor parkeeroverlast, omdat de bestaande langsparkerplaatsen niet worden gecompenseerd bij aanpassing naar haaksparkeren. De parkeersituatie is naar aanleiding van de reacties aangepast. De langsparkerplaatsen blijven bestaan voor de huidige bewoners en extra parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners zijn toegevoegd in de vorm van een apart parkeerterrein ten noorden van het gebouw. De hoogte van het gebouw (vier bouwlagen) is niet aangepast. Een compact gebouw met 6 woningen per laag past in de structuur van de wijk, waarbij afwijkende gebouwen of voorzieningen, zoals de basisschool, aan de wijkontsluitingsweg zoals de Tielrodestraat staan. De balkons komen aan de noord- en zuidzijde van de nieuwbouw om inkijk vanuit de balkons naar de bestaande woningen aan de Waregemstraat te voorkomen. In april 2021 is op PlanBreda een overzicht geplaatst van de ontvangen reacties en de beantwoording.

Op 2 november 2021 is het kavelpaspoort, gebaseerd op de aangepaste ruimtelijke verkenning, door het college vastgesteld. De aanwezigen bij de informatiebijeenkomst en de indieners van een 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 acht 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, Waregemstraat' ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 30 januari 2023 tot en met 13 maart 2023. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Voor de zienswijzen is uw gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De drie ingediende zienswijzen zijn hieronder 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.

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant geeft aan dat in plaats van hoogbouw beter laagbouw kan worden gebouwd zoals in de naaste omgeving. Reclamant verwacht dat dit minder bezwaren zal opleveren van en voor de omwonenden.	Breda kent een grote vraag naar betaalbare woningen. Daarom is in het bestuursakkoord opgenomen dat Breda deze bestuursperiode van de 6.000 beoogde woningen 40% in de categorie middelduur (huur en/of koop) wil bouwen. Dat kan in de vorm van grondgebonden woningen (rijtjeswoningen) of niet grondgebonden woningen (appartementen). Op deze locatie zijn middeldure huurwoningen voorzien. De doelgroepenverordening legt regels vast waar middeldure huurwoningen aan moeten voldoen. Uit de toelichting op de verordening volgt dat middeldure huurwoningen minimaal 60 m2 gbo moeten bedragen. Aan de locatie aan de Waregemstraat is beperkt ruimte om woningen met voldoende parkeerplaatsen en voldoende groen te realiseren. Om toch een substantieel aantal woningen te realiseren is gekozen voor middeldure huurwoningen in de vorm van appartementen. De hoogte van vier bouwlagen (maximaal 13 meter) is passend in de omgeving die vooral bestaat uit buurten met (voornamelijk) rijtjeswoningen afgewisseld met af en toe hogere appartementengebouwen van drie à vier bouwlagen. Ten zuidwesten van de locatie, aan de Tielrodestraat, is een woon-zorggebouw van vijf bouwlagen aanwezig. Door een woongebouw van vier bouwlagen in een groene setting te realiseren blijven de leefbaarheid en groenkwaliteiten van de wijk Wisselaar bestaan en wordt een aantrekkelijk groen woonmilieu gerealiseerd. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt minimaal 18 meter. Dat is geen krappe maat in een stedelijke woonomgeving.



Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant vreest: a. dat door het vier verdiepingen tellende gebouw het uitzicht wordt weggenomen, meer schaduw ontstaat, de drukte in de straat toeneemt en inkijk op het perceel ontstaat; b. dat het gebouw gezien de dure tijden een lelijk betonnen gebouw gaat worden met verloedering tot gevolg; c. niet meer te kunnen parkeren omdat nieuwe bewoners zo dicht mogelijk bij de deur willen staan en zo de Waregemstraat bezet houden	De locatie is momenteel bijna geheel bebouwd en bijna volledig versteend. In het bestaande bestemmingsplan 'Hoge Vucht' beslaat het bouwvlak bijna het gehele perceel. Hierbinnen kan tot een hoogte van 8 meter worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van het woongebouw is het bouwvlak vrij strak om het toekomstige gebouw heen gelegd. Op de rest van de locatie mag niet worden gebouwd. Het bouwvlak is daarnaast 5 meter naar het westen opgeschoven ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In de stedenbouwkundige uitwerking is gekeken naar de bestaande omgeving. Door een opzichzelfstaand woongebouw van vier bouwlagen in een groene setting te realiseren blijven de leefbaarheid en groenwaliteiten van de wijk Wisselaar bestaan en wordt een aantrekkelijk groen woonmilieu worden gerealiseerd. Zie hiervoor ook de beantwoording onder zienswijze 1. Daarbij geldt dat de woningen zijn georiënteerd op de noord- en zuidzijde, wat inhoudt dat ook de balkons zich aan deze zijden mogen bevinden waardoor inkijk zoveel mogelijk wordt beperkt. Middels een bezonningsdiagram is de te verwachten schaduwval van het nieuwe woongebouw weergegeven. Hieruit blijkt dat slechts een beperkte periode van het jaar (grotendeels het vroege voorjaar) aan het einde van de dag schaduw over een deel van het perceel van reclamant valt. Dit is in een stedelijke woonomgeving niet onacceptabel. De bezonningsdiagram is als bijlage 1 van de toelichting toegevoegd aan het bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan gevoegd. In het beeldkwaliteitsplan zijn concrete principes en criteria opgenomen voor de nadere uitwerking van het gebouw. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) gehanteerd bij de beoordeling van het bouwplan. Daarmee is de kwalitatieve uitstraling van het gebouw gewaarborgd. Vooropgesteld wordt dat voldoende parkeerplaatsen, conform de Nota parkeernormen 2021 Breda, worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de participatie die in de buurt heeft plaatsgevonden is de oorspronkelijke parkeeroplossing via haaksparkerplaatsen aan de Waregemstraat aangepast in een oplossing via een apart parkeerterrein. Hiermee gaan de bestaande (langs)parkeerplaatsen aan de Waregemstraat niet verloren. De plek van de entree van de appartementen is nog niet bepaald. Het bestemmingsplan laat dit in principe vrij.



	Een entree aan de noord-, oost-, of zuidzijde ligt het meest voor de hand waarbij in alle gevallen een heldere en aantrekkelijke looproute van het parkeerterrein richting de entree is vereist. Zo worden de nieuwe bewoners gestimuleerd om te parkeren op het parkeerterrein. In de marktvraag richting ontwikkelaar/aannemer kan de plek van de entree nader worden gespecificeerd.
Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet te wijzigen naar wonen en op de locatie een gebouw met maatschappelijke functie te bouwen en extra groen aan de wijk toe te voegen. Secundair geeft reclamant de overweging mee om de in-/uitgang van het parkeerterrein niet aan de Waregemstraat te situeren, maar aan de Oosterzelestraat (ter hoogte van de lege ruimte bij de ondergrondse afvalcontainer). Daar hebben omwonenden geen last van bijvoorbeeld inschijnende koplampen. Tot slot stelt reclamant voor om grondgebonden woningen te bouwen in plaats van hoogbouw (appartementen).	De huidige bebouwing in het plangebied maakte onderdeel uit van basisschool De Wisselaar. De Wisselaar heeft inmiddels nieuwbouw gerealiseerd ten westen van het plangebied. Met de nieuwe ontwikkeling van het woongebouw verdwijnt er dus geen maatschappelijke functie. Er zijn daarnaast, binnen de buurt Wisselaar en de wijk Hoge Vucht, relatief veel maatschappelijke voorzieningen/bestemmingen. Wat betreft groen geldt dat de huidige situatie erg versteend is. Met de ontwikkeling van het woongebouw ontstaat de mogelijkheid om de verharding terug te dringen en meer groen te creëren. De suggestie van reclamant om de in-/uitrit van het parkeerterrein aan de Oosterzelestraat te situeren heeft inderdaad als voordeel dat omwonenden minder last hebben van bijvoorbeeld inschijnende koplampen. Echter, het nadeel van een ontsluiting aan de noordzijde is dat dit ten koste gaat van ca. drie bestaande parkeerplaatsen aan de Oosterzelestraat. Daarnaast zullen extra bomen moeten worden gekapt. Deze bomen maken juist onderdeel uit van de essentiële vliegroute van de dwergvleermuis die in het gebied is aangetroffen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is om deze bomen te behouden, evenals de bestaande parkeerplaatsen. Om deze reden is het helaas niet mogelijk om de in-/uitrit aan de Oosterzelestraat te situeren. Ten aanzien van de suggestie om grondgebonden woningen te realiseren in plaats van appartementen wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant vreest negatieve gevolgen voor omwonenden en nieuwe bewoners als gevolg van het nieuwbouwplan. Reclamant geeft hierbij de volgende punten aan: a. de hoogte van het appartementen-complex. Dit zal het zonlicht wegnemen en daarnaast zal de privacy in de tuinen verminderen. Dit leidt tot een waardevermindering van	Hieronder wordt op de verschillende punten ingegaan: Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan is zorgvuldig gekeken hoe het gebouw zich verhoudt tot de omgeving. Zie hiervoor ook de beantwoording bij zienswijze 2 onder a. Het perceel van reclamant bevindt zich op ca. 35 meter



de koopwoningen in de straat.	afstand van het nieuwe gebouw. Dat is een ruimte maat in een stedelijke woonomgeving. Uit het bezonningsdiagram blijkt dat het nieuwe woongebouw nauwelijks tot schaduw op het perceel van reclamant leidt. De bezonningsdiagram is als bijlage 1 van de toelichting toegevoegd aan het bestemmingsplan. Wat betreft privacy in de tuin van reclamant zal de inbreuk ook minimaal zijn, aangezien de tuin van reclamant aan de oostkant van het perceel, richting het Bruggeplein, is gelegen en de nieuwe appartementen noord-zuid georiënteerd zullen zijn.
b. parkeeroverlast. Reclamant geeft aan dat er nu al te weinig parkeerplaatsen zijn in de buurt.	Vooropgesteld wordt dat voor de ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen, conform de Nota parkeernormen 2021 Breda, worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de participatie die in de buurt heeft plaatsgevonden is de oorspronkelijke parkeeroplossing via haaksparkerplaatsen aan de Waregemstraat aangepast in een oplossing via een apart parkeerterrein. Hiermee gaan de bestaande (langs)parkeerplaatsen aan de Waregemstraat niet verloren. Daarnaast kan volgens vaste jurisprudentie, een eventueel bestaand parkeertekort in de wijk niet worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkeling.
c. Reclamant vindt de slogan 'Stad in een park' niet gepast; een paar bomen en een kleine grasmat en de rest is beton/bestrating	De locatie is momenteel bijna geheel bebouwd en bijna volledig versteend. In het bestaande bestemmingsplan 'Hoge Vucht' beslaat het bouwvlak bijna het gehele perceel. Hierbinnen kan tot een hoogte van 8 meter worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van het woongebouw is het bouwvlak vrij strak om het toekomstige gebouw heen gelegd. Op de rest van de locatie mag niet gebouwd worden. Het bouwvlak is daarnaast 5 meter naar het westen opgeschoven ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Al met al biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om veel meer groen te realiseren dan nu het geval is. Het plan voldoet dan ook aan het groenkompas waarin een verplichting tot het realiseren van minimaal 35% groen bij een dergelijke ontwikkeling is opgenomen.
d. Reclamant stelt dat er in de buurt overlast van jongeren is en dat een goed woongenot niet kan worden gegarandeerd	Het is bekend dat de leefbaarheid in de wijk Hoge Vucht en de buurt Wisselaar in het bijzonder soms onder druk staat. Met bijvoorbeeld het programma Verbeter Breda zet de gemeente vol in om de kansengelijkheid in de stad te verhogen. Ook nieuwe ontwikkelingen dragen hieraan bij. Sowieso mag overlast van jongeren of andere sociale problemen in de wijk nooit een reden zijn om een gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet door te laten gaan. Het toevoegen van middeldure huurwoningen en een aantrekkelijke, groene woonomgeving kan juist een positieve bijdrage leveren aan de sociale cohesie in de wijk.
e. Reclamant geeft aan dat in zijn ogen er een tekort is aan jeugdwijkgebouwen en stelt daarom voor om deze maatschappelijke bestemming te benutten als ontmoetingsplek voor jongeren (niet	Er zijn, binnen de buurt Wisselaar en de wijk Hoge Vucht, relatief veel maatschappelijke voorzieningen/ bestemmingen en initiatieven. Hierbij is bekend dat er behoefte is aan ontmoetingsplekken voor de jeugd. Op verschillende manieren en locaties wordt geprobeerd om hierin te voorzien, bijvoorbeeld op het terrein van Advendo



alleen overlastgevende jeugd)	(Grote Broer Grote Zus) en aan de Meerhoutstraat (La Femme Vitaal). Ook het programma Verbeter Breda draagt hieraan bij. Tegelijkertijd is er stadsbreed behoefte aan (huur)woningen in het middeldure segment. Met deze ontwikkeling wordt hierin voorzien. Gelet op het grote aandeel sociale huurwoningen in de wijk leidt het toevoegen van middeldure huurwoningen tenslotte ook tot een betere mix van woningen wat bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk.
f. Reclamant verzoekt tot heroverweging en adviseert om dit te doen met mensen met hart en kennis voor en van de buurt (bewoners, La Femme Vitaal).	Het betrekken van de kennis en kunde uit de buurt is altijd waardevol bij een ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de participatie is diverse malen met buurtbewoners gesproken en is de gelegenheid geboden om suggesties en/of bedenkingen te geven. Het plan, en specifiek de parkeeroplossing, is naar aanleiding van de participatie ook gewijzigd. De doelstelling van het project is echter wel om een substantiële bijdrage te leveren aan het woningaanbod in de stad Breda en met name in het middeldure segment. Dit is daarnaast ook een waardevolle toevoeging binnen de wijk Hoge Vucht.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

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

Toelichting

Bijlage 9 en 10 Stikstof	Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek aanlegfase en bijlage 10 Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase zijn geactualiseerd in verband met de update van de aerius-calculator en als één bijlage (bijlage 9) toegevoegd. De overige bijlagen zijn daarom hernummerd.
Bijlage 14 Beeldkwaliteitsplan	Bijlage 14 Beeldkwaliteitsplan 'Waregemstraat – Tielrodestraat' 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 de teksten en afbeeldingen geactualiseerd met name op de parkeeroplossing via een apart parkeerterrein in plaats van haaksparkeren aan de Waregemstraat.



Regels

Artikel 1.29 en 1.31 Hospitaregeling en kamerverhuur	Definitie hospitaregeling nieuw toegevoegd (artikel 1.29) en kamerverhuur aangepast (artikel 1.31 (hernummerd)) 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 hernummerd.
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 'Waregemstraat – Tielrodestraat' 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 Gemeentebled 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;
- Geanonimiseerde zienswijzen (3)
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Waregemstraat';
- Informatieblad Ruimte;

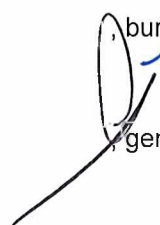
Te tekenen document(en)

- Raadsvoorstel;
- Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



burgemeester



gemeentesecretaris