



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan "Binnenstad, Nieuwe Mark"

Aantal bijlagen: n.v.t.

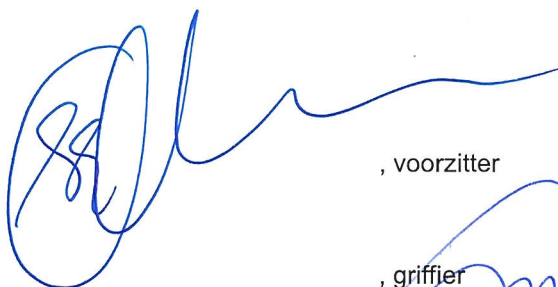
De raad van de gemeente Breda,

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 "Binnenstad, Nieuwe Mark" naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota ontwerpplan Binnenstad, Nieuwe Mark' d.d. 12 oktober 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Binnenstad, Nieuwe Mark" met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022201009-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **11 DEC. 2023**



, voorzitter



, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan "Binnenstad, Nieuwe Mark"

Aantal bijlagen: 5

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad, Nieuwe Mark" naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota ontwerpplan Binnenstad, Nieuwe Mark' d.d. 12 oktober 2023 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Binnenstad, Nieuwe Mark" met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022201009-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van fase 2 van de Nieuwe Mark die loopt van de Markendaalseweg tot de Fellenoordstraat, inclusief de (lage) kades en bruggen.

Daarnaast is ook het gehele terrein van de voormalige Seelig-kazerne waar nu scholengemeenschap De Rooi Pannen is gevestigd en het perceel van restaurant Bali in het plangebied opgenomen. Dit is onder meer gedaan, omdat van beide partijen een stuk grond moet worden aangekocht voor de realisatie van de Nieuwe Mark. Inmiddels is met beide partijen (meermaals) gesproken en ligt er voor allebei een concept-koopovereenkomst.

Niet alleen is van restaurant Bali James een stuk grond nodig, ook is bij het opstellen van het plan rekening mee gehouden dat hun achtertuin in de toekomstige situatie aan het openbare gebied langs de Nieuwe Mark zal grenzen. Daarom zijn de bouwregels voor die achtertuin in het bestemmingsplan aangepast en met name de toegestane bouwhoogtes voor bouwwerken zoals hekken naar beneden bijgesteld. Dit is ook besproken met Bali James en akkoord bevonden.

Verder heeft De Rooi Pannen (DRP) de wens om op termijn misschien een nieuw schoolgebouw (vaak aangeduid als 'gebouw C') te realiseren met een ondergrondse parkeergarage. Een nieuw gebouw is reeds mogelijk binnen de resterende bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2013", maar de ondergrondse parkeergarage niet. Omdat in het geldende plan één groot bouwvlak is opgenomen voor het DRP-terrein, kon om planologisch-juridische redenen niet worden volstaan met enkel het deel van het DRP-terrein op te nemen waar 'gebouw C' moet komen en is daarom het hele DRP-terrein in het plangebied opgenomen. Omdat het hele terrein in het plangebied moest worden opgenomen, is van die gelegenheid gebruik gemaakt om de geldende planregeling voor het DRP-terrein te actualiseren. Deze aanpassingen aan het geldende planologische regime zijn uitvoerig besproken met DRP en akkoord bevonden. De geactualiseerde planregeling is afgestemd op de eerder aan DRP verleende (en onherroepelijke) vergunningen. De bouwmogelijkheden van DRP zijn ingeperkt en is enkel op de locatie van gebouw C is nog rechtstreeks een nieuw schoolgebouw mogelijk. De resterende bouwrechten (2.712 m²) zijn niet wegbestemd, maar opgenomen in een afwijkingsbevoegdheid in de planregels. Deze aanpassingen zijn gunstig voor omwonenden en doen tegelijkertijd recht aan het beschermd stadsgezicht dat hier van toepassing is

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan maakt de aanleg van fase 2 van de Nieuwe Mark mogelijk en voorziet daarnaast in een concretisering van de bestaande bouwmogelijkheid van een nieuw gebouw op het DRP-terrein, waarbij de ondergrondse parkeergarage planologisch mogelijk wordt gemaakt.



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 Gemeentebled 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 markttuitraag 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 terinzagelegging 10 zienswijzen ingediend.

Motivering

Fase 2 van de Nieuwe Mark

De Mark hoort bij Breda en heeft door de eeuwen heen een essentiële rol gespeeld in de ontwikkeling van de stad. De Mark, die ooit langs de stadspoorten van de middeleeuwse stad stroomde, krijgt weer ruimte. Tien jaar geleden is bevaarbaar water teruggebracht in de stad met de realisatie van de haven. Boten kunnen straks vanuit de haven verder varen naar het zuiden en kunnen aanmeren op unieke plekken die de historische stad Breda vanuit een nieuw perspectief laten zien. Stads- en cultuurhistorie worden met de realisatie van de Nieuwe Mark teruggebracht. Realisatie van de Nieuwe Mark is een unieke gelegenheid om de historische identiteit van Breda te versterken en zichtbaar, leesbaar én beleefbaar te maken. De aanwezigheid van water in dit deel van de stad creëert ontmoetingsplekken en wandelmogelijkheden en heeft mede hierdoor een positief effect op de sociale cohesie. Het beleven en gebruiken van water biedt voor de inwoners en bezoekers een nieuw perspectief. De attractiviteit van Breda wordt groter met water dat leeft, verkoeling brengt en plekken biedt om te verblijven. Het water zal een katalysator zijn voor de economische versterking in het gebied. De verblijfskwaliteit voert de overhand waardoor er een aantrekkelijk vestigingsmilieu ontstaat. Het realiseren van de Nieuwe Mark leidt tot minder verharding en maakt de stad met de toevoeging van groen meer klimaatadaptief. Deze vergroening heeft een verkoelend effect op de omgeving, maakt de stad waterrobuust en flora en fauna krijgen meer ruimte.

In februari 2017 heeft het college besloten over het toekomstig tracé van de Nieuwe Mark. Destijds is de afweging gemaakt of de rivier langs de Markendaalseweg zou moeten lopen of over het terrein van de voormalige Seelgkazerne. De keuze viel op de variant over/langs het voormalig kazerneterrein, zoals uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Vervolgens heeft het college achtereenvolgens een schetsontwerp (juli 2017) en voorlopig ontwerp vastgesteld. Bij dit laatste besluit is in juli 2019 tevens aan de gemeenteraad gevraagd krediet te voteren voor de verdere uitwerking en realisatie van de Nieuwe Mark fase 1 en fase 2. Met deze middelen is onder andere bestemmingsplan opgesteld en wordt gewerkt aan het definitief ontwerp voor fase 2. Het college zal begin 2024 het definitief ontwerp voor fase 2 vaststellen, dit ontwerp past uiteraard binnen de kaders van het vast te stellen bestemmingsplan Nieuwe Mark fase 2.

Het plangebied van fase 2 van de Nieuwe Mark ligt binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad', dat op 30 oktober 2013 onherroepelijk is geworden. De locatie ligt in de historische binnenstad zodat onder andere een dubbelbestemming "Archeologie" en "Beschermd stadsgezicht" van toepassing zijn. De geldende bestemmingen maken in beginsel de realisatie van nieuw water wel mogelijk, echter is in deze ontwikkeling sprake van een vaarbare watergang, waardoor de bestemming "Water" wenselijk is. Bovendien worden hiermee ook de bouwwerken zoals (lage) kades, bruggen en stuwen expliciet mogelijk gemaakt. Die vallen in het bestemmingsplan allemaal binnen de bestemming "Water", zodat die bestemming ruimer is dan waar (waarschijnlijk) feitelijk water zal stromen.



Het bestemmingsplan is gebaseerd op het Voorlopig Ontwerp (VO) en er is gekozen voor een ruime bestemming "Water" en "Verkeer", zodat flexibiliteit bestaat bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp (DO) en eventuele aanpassingen aan het ontwerp van fase 2 van de Nieuwe Mark passend blijven binnen het bestemmingsplan. De plangrens houdt op bij de Fellenoordstraat. De toekomstige Fellenoordbrug maakt daarmee geen onderdeel uit van dit plan, maar wordt in fase 3 meegenomen.

De Rooi Pannen

Hoewel voor realisatie van de Nieuwe Mark slechts een relatief kleine strook grond langs de oostelijke rand van het DRP-terrein nodig is, is toch het hele DRP-terrein (de voormalige Seelig-kazerne) onderdeel van het plangebied. Dat komt doordat met DRP is afgesproken dat in ruil voor die grond planologische medewerking wordt verleend aan nieuwbouw ('gebouw C') met een ondergrondse parkeergarage. Er kan niet worden volstaan met het opnemen van enkel die beoogde nieuwbouw in dit plan, omdat het DRP-terrein nu één groot bouwvlak is. Als voor gebouw C een 'hap' uit dat geldende bouwvlak zou worden genomen met het bestemmingsplan voor de Nieuwe Mark, klopt het toegestane bebouwingspercentage niet meer en is het huidige bouwvlak niet meer sluitend. Daarom ligt het hele DRP-terrein in het plangebied. Dit biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om de planregeling voor het DRP-terrein te actualiseren. Hierbij zijn onder andere de inmiddels gesloopte gebouwen uit het geldende plan wegbestemd, is de militaire aanduiding voor dit terrein komen te vervallen en is de maatschappelijke bestemming beter afgestemd op de vergunning die in 2016 is verleend aan De Rooi Pannen voor het in gebruik nemen van het terrein. Zo is het aanwezige onderwijshotel in het Groot Arsenaal uitdrukkelijk als zodanig bestemd. De nieuwe planologische regeling is meermaals met DRP besproken en na enkele aanpassingen is de regeling zoals die nu in het bestemmingsplan zit geaccordeerd door DRP.

De nieuwbouw ('gebouw C') op het terrein van De Rooi Pannen bevindt zich nog in een oriënterende fase en daarvoor zal dan ook niet op korte termijn een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor het bestemmingsplan is wel gekeken naar de mogelijke locatie van gebouw C en de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals afdoende afstand tussen 'gebouw C' en de Nieuwe Mark en rijksmonument het Groot Arsenaal. In het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2013" mogen nieuwe gebouwen in beginsel overal op het DRP-terrein worden gebouwd. In het bestemmingsplan dat nu voorligt is die systematiek losgelaten en hebben alle bestaande gebouwen (hoofdgebouw, Klein Arsenaal, Groot Arsenaal en een berghok in de noordwesthoek van het terrein) en dus ook 'gebouw C' een eigen bouwvlak gekregen. Voor de resterende bouwmogelijkheden (2.712 m²) die DRP heeft op basis van geldende plan heeft, is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid.

Restaurant Bali James

Dit restaurant ligt met het pand en tuin ook binnen het plangebied. In de bestaande situatie ligt de tuin aan de achterzijde van het pand en is volledig ommuurd, maar in de toekomstige situatie komt de tuin aan het openbare gebied van de Nieuwe Mark te liggen. Vanwege die gewijzigde ligging van de tuin, zijn de bouwregels voor wat in die tuin mag worden gebouwd aangepast. Zo is bijvoorbeeld de hoogte van tuinmuren verlaagd van 2 naar 1 meter en is een specifieke regel opgenomen in het geval dat permanente parasols worden geplaatst. Deze aanpassingen van de bouwregels ten opzichte van het geldende plan zijn met Bali James besproken en zijn daarmee akkoord.

Uitvoerbaarheid

Zoals hiervoor is opgemerkt is voor de realisatie van fase 2 van de Nieuwe Mark particuliere grond nodig en de aankoop daarvan bevindt zich in een afrondende fase. Voor dit omvangrijke waterproject is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met het waterschap Brabantse Delta, waarin afspraken zijn gemaakt over onder andere de onderlinge taakverdeling, het toekomstige beheer en financiering van de Nieuwe Mark. De aanleg van fase 2 is van invloed op de lokale grondwaterstand die daardoor kan gaan zakken. Dit is met name relevant voor het Groot Arsenaal dat een fundering van houten palen heeft, die kan gaan rotten als de grondwaterstand teveel daalt. Daar is naar gekeken en inmiddels voorzien in een technische oplossing die het grondwater rondom het Groot Arsenaal op peil houdt. Verder zijn met de actuele versie van AERIUS stikstofberekeningen gemaakt en die komen niet boven de 0,00 mol/ha/jaar uit, zodat de Wet natuurbescherming (en de recent afgekondigde vergunningenstop door de provincie Noord-Brabant) geen obstakel vormt voor de realisatie. Ook is de aanwezigheid van beschermde diersoorten in het kader van de Wet natuurbescherming onderzocht en dat is evenmin een belemmering voor de aanleg van fase 2. Alles overziende zijn er geen knelpunten voor de uitvoerbaarheid van fase 2 van de Nieuwe Mark.



Participatie

Voor omwonenden, bedrijven en belangstellenden zijn twee openbare sessies georganiseerd over de Nieuwe Mark. In november 2017 was de eerste bijeenkomst. Tijdens deze 'inspiratiesessie' werden circa 200 aanwezigen geïnformeerd aan de hand van het schetsontwerp en de 3D-film. Tijdens deze avond lag de nadruk op het ophalen van uitspraken, ideeën en kansen rondom thema's als: varen over de rivier, fietsen langs de rivier, groen en cultuurhistorie. Opmerkingen zijn uitgewerkt en – waar mogelijk – in het voorlopig ontwerp toegepast. Tijdens de tweede sessie in april 2018 is het concept voorlopig ontwerp gepresenteerd. Concrete voorbeelden werden getoond van grotere toegankelijkheid van kades, de wandelroute langs de Nieuweweg, de verbinding van de Markendaalsebrug naar de binnenkant van de kade, de verbinding met de wijk Fellenoord, meer vergroening, aandacht voor meer verblijfsplekken en het logisch leggen van een verbinding met de rijke cultuurhistorie langs de route. Afgaand op het enthousiasme van deze tweede avond én een minimum aan opmerkingen kan geconcludeerd worden dat aan veel vragen en opmerkingen tegemoet is gekomen.

Verder zijn alle VvE's langs de route persoonlijk betrokken met als doel de inventarisatie en afstemming van kansen en wensen in relatie tot de belangen van de bewoners (toegankelijkheid naar parkeervoorzieningen en dergelijke zijn geïntegreerd in het ontwerp). Alle VvE's, die zijn gesproken, omarmen het ontwerp en kijken uit naar het moment dat het project gerealiseerd is. In het kader van participatie is in aanloop naar het opstellen van het ontwerpplan ook (meermaals) gesproken met scholengemeenschap De Rooi Pannen en restaurant Bali James, aangezien zij grondeigenaren in het plangebied zijn en bovendien de planregels voor hun gronden worden gewijzigd. Ter afronding van het participatietraject dat in 2017 is gestart, is op 11 april 2023 nogmaals een informatieavond voor omwonenden gehouden om fase 2 van de Nieuwe Mark toe te lichten. Uiteraard worden omwonenden de komende tijd ook betrokken bij de uitwerking van het definitieve ontwerp (DO) van fase 2 van de Nieuwe Mark. Zo is de VvE van appartementengebouw Dok 64 dat langs fase 2 van de Nieuwe Mark staat en die in haar zienswijze tegen het ontwerpplan een aantal wensen kenbaar hebben gemaakt, inmiddels benaderd over het definitieve ontwerp. Tevens volgt eind 2023 nog een inloopavond over het definitieve ontwerp voor alle omwonenden.

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. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
4. Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De reacties vanuit de overlegpartners waren positief en voor zover nodig zijn hun opmerkingen verwerkt in de plantoelichting. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is betrokken bij dit plan vanwege de aanwezigheid van het Groot Arsenaal, dat een rijksmonument is. Verder heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat men graag tijdig betrokken wordt in geval dat 'gebouw C' en met name de bijbehorende ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd.

Zienswijzen

Het college heeft op 30 maart 2023 het ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad, Nieuwe Mark" ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep van 31 maart 2023 tot en met 11 mei 2023. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De zienswijzen zijn afkomstig van bewoners van het appartementengebouw Dok 64 en van toekomstige bewoners van The Marker, die langs fase 2 van de Nieuwe Mark wonen. Hieronder staat een samenvatting van enkele punten die veelvuldig naar voren zijn gebracht in de zienswijzen en de antwoorden daarop. Daarbij wordt opgemerkt dat de meeste bezwaren zich niet richten tegen de aanleg van de Nieuwe Mark, maar tegen de bouwmogelijkheden op het schoolterrein van De Rooi Pannen, dat ook onderdeel is van dit plan. Voor een volledig overzicht van alle ingediende zienswijzen en antwoorden wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Zienswijzennota ontwerpplan Binnenstad, Nieuwe Mark'. 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 niet openbaar gemaakt.

A. De toekomstige bewoners van The Marker zijn onvoldoende betrokken in de planvorming, met name waar het 'gebouw C' op het terrein van De Rooi Pannen betreft. Met hun belangen zoals de aantasting van hun uitzicht en vermindering van bezonning als een nieuw gebouw wordt neergezet is daardoor onvoldoende rekening gehouden.

Omwonenden en andere belanghebbenden, zoals bedrijven en winkeliers die zich langs het traject van de Nieuwe Mark bevinden zijn betrokken geweest in de totstandkoming van het voorlopig ontwerp voor de Nieuwe Mark dat in 2018 is vastgesteld. Ze zullen ook weer geraadpleegd worden bij de totstandkoming van het definitief ontwerp van de Nieuwe Mark en dat geldt ook voor bewoners van The Marker.

Voor het eventuele 'gebouw C' op het DRP-terrein heeft geen afzonderlijk participatietraject plaatsgevonden met omwonenden. De reden hiervoor is dat participatie of inspraak enkel plaatsvindt voor nieuwe ontwikkelingen zoals de Nieuwe Mark. Het bouwvlak op het terrein van De Rooi Pannen is echter geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, omdat op die plek reeds een even hoog en groter gebouw mag worden gebouwd. Tot 2018 stond daar ook een militair legeringsgebouw met 5 verdiepingen. Ten opzichte van het geldende plan "Binnenstad" gaan de bewoners van The Marker in feite erop vooruit, omdat op basis van het geldende bestemmingsplan een aanzienlijk groter gebouw dichterbij The Marker mag worden gebouwd.

Bij de planvorming is rekening gehouden met het feit dat aan de andere zijde van fase 2 van de Nieuwe Mark de nieuwbouw van The Marker gaat verrijzen. De gemeente heeft de Rooi Pannen met studies kunnen overtuigen het bouwvlak niet op de kade te zetten maar nog wat ruimte tussen de kade en het bouwvlak te laten. Onder andere vanwege de afstand tot The Marker. Daarnaast is een bezonningsstudie uitgevoerd op de schaduweffecten van een eventueel nieuw gebouw op het terrein van De Rooi Pannen in beeld te brengen voor The Marker. Ook is naar aanleiding van een zienswijze naar mogelijke windhinder bij de balkons van The Marker gekeken door een deskundige. Wat betreft de bezwaren over de aantasting van het vrije uitzicht, wordt opgemerkt dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Zeker niet gezien het feit dat het geldende bestemmingsplan "Binnenstad" uit 2013 gebouwen van maximaal 19 meter hoog toelaat op deze plek. Dat dit deel van het DRP-terrein sinds 2018 niet meer is gebouwd, betekent niet de toekomstige bewoners zonder meer ervan uit mochten gaan dat dit ook voor altijd zo zal blijven. Zeker niet in de Bredase binnenstad, waar de laatste jaren veel panden en terreinen worden herontwikkeld.

B. De toekomstige bewoners van The Marker voelen zich overvallen door de mogelijke bouw van een nieuw schoolgebouw van 19 meter hoog tegenover hun woningen en stellen dat zij daarover onvoldoende zijn ingelicht. Zij stellen door een animatiefilmpje van de gemeente uit 2018 van de Nieuwe Mark op het verkeerde been te zijn gezet, omdat daarin 'gebouw C' niet is te zien. Zij gingen bij de aankoop van hun woning ervan uit dat dit deel van het DRP-terrein onbebouwd zou blijven en groen zou worden ingericht.

Hoewel schetsen op de website van de ontwikkelaar anders laten zien, is op het oostelijke deel van terrein van De Rooi Pannen langs de nieuwe Mark nooit een park voorzien, want het is immers in gebruik als schoolterrein en dus geen openbaar toegankelijk gebied. Het bewuste 3D-filmpje over de Nieuwe Mark waar de bewoners op doelen dient slechts ter illustratie en daar kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het filmpje is een momentopname en laat het 'gebouw C' op het terrein van De Rooi Pannen niet zien, omdat toen dat filmpje werd gemaakt nog niet bekend was dat wellicht 'gebouw C' onderdeel zou zijn van het bestemmingsplan voor de Nieuwe Mark. Op dat moment was wel duidelijk dat het bestaande legeringsgebouw op die plek zou worden gesloopt en daarom laat het filmpje een leeg, onbebouwd terrein zien zoals de feitelijke situatie (een parkeerterrein) nu ook is.



Het is tot op zekere hoogte begrijpelijk dat kopers van een woning in The Marker er niet op waren bedacht dat mogelijk nog een nieuw gebouw op het terrein van De Rooi Pannen zal verrijzen. Het staat overigens niet vast dat het 'gebouw C' ook daadwerkelijk gebouwd zal worden. Daar zijn geen concrete plannen voor. Het is echter niet de verantwoordelijkheid van de gemeente om kopers van woningen actief te informeren over bouw mogelijkheden van omliggende terreinen. Vanuit hun eigen verantwoordelijkheid hadden kopers kunnen informeren bij de ontwikkelaar of (aankoop)makelaar of bij de gemeente navraag kunnen doen over eventuele bouwplannen in de omgeving. Dergelijke informatieverzoeken zijn echter niet gedaan. De toekomstige bewoners van The Marker hadden kunnen weten dat De Rooi Pannen nog steeds aanzienlijke bouw mogelijkheden heeft op basis van het geldende bestemmingsplan. Er stond jarenlang ook een gebouw met 5 verdiepingen op die plek.

C. De toekomstige bewoners hebben een aantal suggesties gedaan voor een andere invulling van de eventuele nieuwbouw. Zo is voorgesteld om 'gebouw C' op een andere plek te realiseren, te weten in de noordwesthoek van het DRP-terrein, een lager en langgerekt op de beoogde plek of te kiezen voor meerdere, kleinere gebouwen.

Er is bewust gekozen voor een eventueel nieuw gebouw op deze plek en niet op een andere plek. Het is overigens niet zeker dat 'gebouw C' ook daadwerkelijk zal worden gebouwd. Momenteel zijn er geen concrete plannen om 'gebouw C' te realiseren. Het punt is dat het huidige bestemmingsplan juist méér bouw mogelijkheden biedt dan het voorliggende bestemmingsplan, dus het ongewijzigd laten van het geldende plan is niet in het belang van omwonenden, waaronder de bewoners van The Marker. Op basis van het geldende plan kan bijna overal op het DRP-terrein worden gebouwd en een groter bouwvolume worden neergezet op kortere afstand van The Marker. Nog afgezien van een aanzienlijke planschadeclaim, bestaat uit ruimtelijk oogpunt geen reden om de huidige bouw mogelijkheden geheel weg te bestemmen.

Er is gekozen voor een relatief compact en hoog gebouw en niet voor één langgerekt, laag gebouw omdat dit zorgt voor meer openheid van het terrein van De Rooi Pannen en dit meer ruimte overlaat voor de aanleg van groen. Ook is bewust niet gekozen voor meerdere, kleinere gebouwen op het terrein in plaats van één groot gebouw. Toen de Seeligkazerne nog door Defensie in gebruik was stonden een groot aantal gebouwen op het terrein uit een latere bouwperiode, die allemaal zijn gesloopt toen De Rooi Pannen het terrein in gebruik nam. Het terrein moet een open karakter behouden met ruimte voor groen, parkeren en verblijfsplekken voor de leerlingen. Terugkeer naar de oude situatie waarin het terrein grotendeels was volgebouwd is niet wenselijk. Verder is aan de oostelijke zijde van het DRP-terrein reeds sprake van hogere gebouwen, waar een eventueel nieuw gebouw bij aansluit terwijl aan de westelijke zijde lage grondgebonden woningen staan. Daarnaast is een ondergrondse parkeergarage bestemd. Deze kan beter worden ontsloten vanuit de Fellenoordstraat, dan vanuit de noordwest hoek via de woonwijk Fellenoord .

Een gebouw in de noordwesthoek realiseren heeft daar evenzeer gevolgen voor omwonenden. Nieuwbouw aan de westzijde van het terrein van De Rooi Pannen zou weliswaar gunstiger zijn voor bewoners van The Marker, maar ten westen en ten noorden van het DRP-terrein bevinden zich ook woningen die vervolgens nadelige effecten op hun woongenot zullen ervaren. Het woongenot van de ene groep omwonenden weegt niet zwaarder dan dat van een andere groep omwonenden. Bovendien is het geldende plan "Binnenstad" in de noordwestelijke hoek geen bouwvlak toegekend. Daar mag nu dus niet gebouwd worden, in tegenstelling tot de oostelijke zijde van het terrein, waar wel een bouwvlak ligt en waar tot 2018 ook een portiersloge en legeringsgebouw van 5 verdiepingen hebben gestaan. Een nieuw gebouw in de noordwestelijke hoek zetten zou betekenen dat bouw mogelijkheden ontstaan die er nu niet zijn en ligt daarom niet voor de hand en is uit stedenbouwkundig oogpunt minder logisch.

Tijdens een bijeenkomst op 8 mei 2023 tussen De Rooi Pannen en bewoners van The Marker is besproken of 'gebouw C' lager kan worden, maar De Rooi Pannen houdt voorsnog vast aan een goot- en bouwhoogte van 15 en 19 meter. Op basis van het geldende bestemmingsplan staat zij ook in hun recht; zo hoog mag nu ook worden gebouwd en die geldende bouwhoogte is nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar op deze binnenstedelijke locatie. Uiteraard mag een eventueel gebouw in de toekomst ook lager worden dan de maximale bouwhoogte.



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).

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 voor de werkzaamheden aan fase 2 van de Nieuwe Mark.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Binnen het tracé van fase 2 van de Nieuwe Mark is géén aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorzien. Wat betreft de Nieuwe Mark is daarom afdeling 6.4 van de Wro niet van toepassing en dus geen grondexploitatie verplicht. Wat betreft het deel van het plangebied dat betrekking heeft op het terrein van De Rooi Pannen, wordt opgemerkt dat die gronden eigendom zijn van de scholengemeenschap. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van deze initiatiefnemer. Tussen de gemeente Breda en DRP is een anterieure overeenkomst gesloten. Dit deel van het bestemmingsplan is voor de gemeente Breda derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

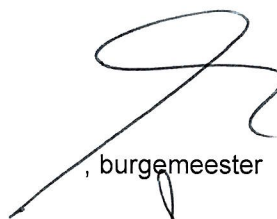
Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

- Raadsbesluit
- Advies college aan Agendacommissie
- Raadpleegbare link bestemmingsplan "Binnenstad, Nieuwe Mark"
- Geanonimiseerde zienswijzen
- Zienswijzennota bestemmingsplan "Binnenstad, Nieuwe Mark" d.d. 12 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Breda,


, burgemeester

, gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA

Inleiding

Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Binnenstad, Nieuwe Mark' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

- Deel A bestaat uit de samenvatting en beantwoording van de binnengekomen zienswijzen.
- Deel B betreft het overzicht met (ambtshalve) wijzigingen.

A. Zienswijzennota ontwerpplan “Binnenstad, Nieuwe Mark”

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 30 maart 2023 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dat voorziet in de aanleg van fase 2 van de Nieuwe Mark. Ten zuidwesten van de kruising van de Markendaalseweg en de Karnemelkstraat wordt de waterloop verlengd tot aan de Fellenoordstraat. Het plangebied grenst aan de oostzijde onder meer aan het bestaande appartementencomplex Dok 64 en het in aanbouw zijnde The Marker. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Landsheerstraat, omdat het terrein van de voormalige Seeligkazerne waar scholengemeenschap De Rooi Pannen is gevestigd ook onderdeel is van het plangebied.

Voor het ontwerpplan liep de inzagetermijn van 31 maart 2023 tot en met 11 mei 2023. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat. Bij iedere samengevatte zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen. Gelijkluidende zienswijzen zijn gezamenlijk beantwoord.

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 (22 bewoners DOK64)

Zienswijze	Beantwoording
a. De bewoners van DOK64 hebben bezwaar tegen de nieuwe verkeerbestemming die achter hun appartementencomplex langs fase 2 van de nieuwe Mark is voorzien. De passanten die dag en nacht van die verkeersroute gebruik maken zullen voor geluidsoverlast zorgen, terwijl het nu rustig is aan die zijde van hun gebouw. Het moet een voetpad worden, maar onduidelijk is hoe gemotoriseerd verkeer zoals scooters geweerd gaan worden. Die zorgen voor extra geluidsoverlast.	Het klopt dat in het voorlopig ontwerp van fase 2 van de Nieuwe Mark een wandelpad is voorzien, dat mede langs de woningen van DOK64 loopt. Door de aanleg van de Nieuwe Mark verandert de situatie aan de achterzijde van DOK64, aangezien het nu geen openbaar toegankelijk gebied is. Het wandelpad komt op een afstand van ongeveer 10 meter tot aan de appartementen. De afstand tot de balkons is ongeveer 7 meter. Een verkeerbestemming op 10 meter van een woning is een stedelijk omgeving zoals de binnenstad van Breda niet ongebruikelijk. Mede omdat het enkel een wandelpad is, zal geen sprake zijn van onaanvaardbare geluidsoverlast. Wat betreft het weren van scooters en ander gemotoriseerd verkeer wordt opgemerkt dat dit niet in een bestemmingsplan kan worden geregeld. Het toestaan van verkeer op openbare wegen wordt geregeld met een afzonderlijk verkeersbesluit en het plaatsen van verkeersborden die gemotoriseerd verkeer en fietsen verbieden. Dit betreft een ontwerp-opgave voor het definitief ontwerp van de openbare ruimte. Bewoners van DOK64 zullen bij opstellen van het definitieve ontwerp geraadpleegd worden waarbij de wandelroute, en andere in deze zienswijze benoemde ontwerpaspecten, behandeld zullen worden.
b. De verkeerbestemming komt dichtbij hun gebouw te liggen en op maaiveld. Dit leidt ertoe dat passanten op korte afstand de woningen op de begane grond in kunnen kijken, die daar niet alleen hun balkon maar ook hun slaapkamer hebben. Uit een oogpunt van privacy is dat ongewenst, net als het permanent afschermen van de ramen.	In de bestaande situatie kunnen vanuit het terrein van De Rooi Pannen en vanuit het Groot Arsenaal ook mensen op de balkons en in de woningen kijken. De aantasting van de privacy van met name de appartementen op de begane grond zal door de aanleg van het wandelpad naast de Nieuwe Mark wel groter worden dan in de bestaande situatie, maar is in een stedelijke omgeving zoals de binnenstad van Breda niet ongebruikelijk. Door deze ligging in een binnenstedelijke omgeving en de redelijke afstand tot het wandelpad, is de aantasting niet zodanig dat zou moeten worden afgezien van het aanleggen van een wandelpad langs de Nieuwe Mark.
c. De bewoners vrezen veel hinder van de aan te leggen verlichting. In de bestaande situatie komt er slechts beperkt licht vanaf het terrein van De Rooi Pannen en in de toekomstige situatie komen er lantaarnpalen bij het voetpad langs de Nieuwe Mark, wat bij veel appartementen in hun gebouw hinder geeft.	Langs fase 2 van de Nieuwe Mark zal straatverlichting worden aangebracht. Dat is om meerdere redenen wenselijk en noodzakelijk. Straatverlichting op een afstand van 10 meter of meer leidt niet tot lichthinder in woningen. Het bestemmingsplan regelt niet welke verlichting zal worden gebruikt. Ook dit aspect zal bij het opstellen van het definitieve ontwerp worden bezien, waarbij de bewoners worden betrokken.
d. De bewoners doen een aantal voorstellen voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, te weten: het niet opnemen van een verkeerbestemming langs dit deel van	Een wandelroute langs dit traject van de Nieuwe Mark (van het centrum tot het toekomstige Seeligpark) is vanaf het begin een wezenlijk onderdeel van dit project. De verkeerbestemming langs fase 2 bij DOK64 zal dan ook niet worden verwijderd uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt niet hoe

de Nieuwe Mark, het fiets/voetpad lager aanleggen dan maaiveld, straatverlichting laag bij de grond aanleggen en 2 bestaande bomen behouden.	hoog of laag het wandelpad komt te liggen; dat wordt bepaald in het definitieve ontwerp. In het voorlopig ontwerp is het wandelpad voorzien op dezelfde hoogte als de aangrenzende verharding. Bewoners van DOK64 zullen bij opstellen van het definitieve ontwerp geraadpleegd worden waarbij de door hen aangedragen onderwerpen behandeld zullen worden
e. Graag willen de bewoners dat nadere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het gebruik van het water als recreatieve vaarroute, zoals niet stoppen met bootjes, niet in het water springen/duiken, geen afval in het water achterlaten, geen gemotoriseerde bootjes en niet varen in de avond en nacht.	Het bestemmingsplan is niet de aangewezen plek om de voorgestelde zaken te regelen, voor zover dat nodig zou zijn. Zo is het achterlaten van afval reeds verboden op grond van artikel 14 van de gemeentelijke Afvalstoffenverordening. Het gebruik van openbaar water wordt deels geregeld in de Bredase Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en ook in de Keur van het waterschap. Dit bestemmingsplan voor fase 2 van de Nieuwe Mark voorziet wel in aanmeerplaatsen op een aantal plekken, maar maakt geen vaste ligplekken voor bootjes mogelijk. Enkel voor De Rooi Pannen onderzoeken we de mogelijkheid voor een paar vaste ligplaatsen ter hoogte van de trapopgang. Een eventueel verbod wordt overigens niet in een bestemmingsplan geregeld, maar op basis van de APV.
f. Ten slotte willen de bewoners graag dat nadere regels in het plan worden opgenomen over het gebruik van de verkeersbestemming, als die daar toch komt, waaronder alleen open stellen tussen 08:00 en 20:00, geen bankjes tegenover hun appartementen, het pad rookvrij houden en geen gemotoriseerd verkeer toestaan.	Het bestemmingsplan kan geen regels stellen over de openstelling van openbare wegen. Daarvoor is verkeerswetgeving de aangewezen weg. Zoals hiervoor bij punt a is opgemerkt geldt dit ook voor het weren van gemotoriseerd verkeer. Op voorhand zien wij geen reden om het wandelpad in de avond en nacht te sluiten. Dit zou ook het plaatsen van hekken vereisen. De verkeersbestemming staat het plaatsen van straatmeubilair zoals bankjes toe. Het is wettelijk toegestaan om in de buitenlucht te roken en dit bestemmingsplan kan dat niet verbieden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Net zoals andere omwonenden en belanghebbenden zullen de bewoners van DOK64 worden geraadpleegd bij de uitwerking van het definitieve ontwerp van fase 2.

Zienswijze indiener 2 (VOF Residential I Breda)

Zienswijze	Beantwoording
a. VOF Residential is ontwikkelaar van 'The Marker' en was niet bekend met het voornemen om de bouwmogelijkheden voor het terrein van De Rooi Pannen uit te breiden. Op basis van de luchtfoto in de plantoelichting vermoedt men dat met de situering van het nieuwe bouwvlak voor het toekomstige 'gebouw C' op het terrein van De Rooi Pannen geen rekening is gehouden met 'The Marker'.	Het is niet correct dat het bestemmingsplan voor fase 2 nieuwe bouwmogelijkheden biedt aan De Rooi Pannen. De bestaande planologische rechten uit het geldende plan "Binnenstad" uit 2013 zijn het uitgangspunt geweest. Op basis van dat plan heeft De Rooi Pannen nog ruim 4.500 m ² aan bouwmogelijkheden, wat neerkomt op ruim tweemaal een gebouw met de omvang waarvoor nu in onderhavig bestemmingsplan een bouwvlak is opgenomen. De bouwmogelijkheden worden dan ook niet uitgebreid maar juist beperkt. Er heeft tot 2018 ook een legeringsgebouw van 5 verdiepingen gestaan op ongeveer dezelfde plek waar nu een bouwvlak is opgenomen (zie onderstaande luchtfoto uit 2018):



Men wist of had kunnen weten dat De Rooi Pannen nog aanzienlijke bouw mogelijkheden heeft op basis van het geldende plan. Tevens is het voornemen om het terrein van De Rooi Pannen mee te nemen in het bestemmingplan voor fase 2 van de Nieuwe Mark door de gemeente in gesprekken met de vertegenwoordiger van de ontwikkelaar van The Marker altijd gedeeld. Ook was in die gesprekken bekend dat de gemeente de bouw mogelijkheden van De Rooi Pannen wilde beperken. Ook het voornemen om enkel op deze locatie een bouwvlak over te laten was bekend.

Uiteraard is bij de planvorming rekening gehouden met het feit dat aan de andere zijde van fase 2 van de Nieuwe Mark de nieuwbouw van The Marker gaat verrijzen. De gemeente heeft de Rooi Pannen met studies kunnen overtuigen het bouwvlak niet op de kade te zetten maar nog wat ruimte tussen de kade en het bouwvlak te laten. Onder andere vanwege de afstand tot The Marker. Daarnaast is een bezonningsstudie uitgevoerd op de schaduweffecten van een eventueel nieuw gebouw op het terrein van De Rooi Pannen in beeld te brengen voor The Marker.

Het bouwvlak dat is opgenomen voor 'gebouw C' is geen uiting van een concreet initiatief om te bouwen, maar waarborgt (een deel van) de bestaande bouwrechten van De Rooi Pannen. De gemeente heeft de wens om het terrein van De Rooi Pannen opnieuw te bestemmen en de oude maatschappelijke (militaire) bestemming, waar bijna overal gebouwd kon worden, te herzien zodat die weer aansluit bij de actuele, in 2016 vergunde situatie.

b. In de ruimtelijke visie voor Gasthuisvelden uit 2016 is geen bebouwing verbeeld op het terrein van De Rooi Pannen, maar een groen park ingetekend en verwijst daarvoor naar blz. 20 van de ruimtelijke visie. Reclamant mocht ervan uitgaan dat het gebied zich in lijn met die visie zou ontwikkelen en

In de plantoelichting (paragraaf 3.4.2) is vermeld waarom het plan aan de ruimtelijke visie voor Gasthuisvelden voldoet. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat in de ruimtelijke visie voor de Gasthuisvelden duidelijk is vermeld dat het zuidelijke deel van het terrein van de voormalige Seeligkazerne zal worden ingericht als een openbaar park, dus het terrein ten zuiden van de Fellenoordstraat. Op het terrein van De Rooi Pannen ten noorden van de Fellenoordstraat kan geen

het voorliggende plan is in strijd met deze visie.	openbaar park komen, want het is immers sinds 2016 in gebruik als privaat schoolterrein en dus geen openbaar gebied. Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met de ruimtelijke visie voor de Gasthuisvelden.
c. Tijdens de informatiebijeenkomsten over fase 2 van de Nieuwe Mark in 2017 en 2018 is geen melding gemaakt van de nieuwbouw op het terrein van De Rooi Pannen. Het toekomstige gebouw is ook niet te zien op het 3D-filmpje van de Nieuwe Mark. Toen in 2022 met De Rooi Pannen en restaurant Bali James is gesproken over het bestemmingsplan voor fase 2 hadden ook reclamant of de bewoners van The Marker moeten worden betrokken, aangezien The Marker grenst aan het plangebied en naast het toekomstige gebouw op het terrein van De Rooi Pannen staat.	Omwonenden en andere belanghebbenden, zoals bedrijven en winkeliers die zich langs het traject van de Nieuwe Mark bevinden zijn betrokken geweest in de totstandkoming van het voorlopig ontwerp voor de Nieuwe Mark dat in 2018 is vastgesteld. Ze zullen ook weer geraadpleegd worden bij de totstandkoming van het definitief ontwerp van de Nieuwe Mark. Ten tijde van de participatie in het kader van het voorlopig ontwerp Nieuwe Mark waren de bewoners van The Marker nog niet bekend. Tijdens de informatiebijeenkomsten in 2017 en 2018 voor het project The Marker was de situatie dat er een gebouw stond op het terrein van De Rooi Pannen (zie beantwoording 2a) en dat De Rooi Pannen bijna overal bouw mogelijkheden had (Bestemmingsplan Binnenstad 2013). Destijds was nog niet duidelijk dat we in het bestemmingsplan voor fase 2 van de Nieuwe Mark dit terrein zouden meenemen. Met De Rooi Pannen en Bali James is gesproken over dit plan, omdat de bestaande planologische regeling voor hun gronden zal wijzigen door het bestemmingsplan en de gemeente van hen grond moet aankopen voor de aanleg van de Nieuwe Mark. Het bouwvlak op het terrein van De Rooi Pannen is geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, omdat op die plek reeds op basis van het geldende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Binnenstad 2013) een even hoog en groter gebouw mag worden gebouwd. Ten opzichte van het geldende plan "Binnenstad" gaan de bewoners van The Marker erop vooruit, omdat het nieuwe bouwvlak kleiner is en verder weg ligt van de The Marker. Het bewuste 3D-filmpje dient slechts ter illustratie en daar kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het filmpje laat het nieuwe gebouw op het terrein van De Rooi Pannen niet zien, omdat toen dat filmpje werd gemaakt nog niet bekend was dat wellicht 'gebouw C' onderdeel zou zijn van het bestemmingsplan voor de Nieuwe Mark. Op dat moment was wel duidelijk dat het bestaande legeringsgebouw op die plek zou worden gesloopt en daarom is het terrein onbebouwd ingetekend zoals de feitelijke situatie (een parkeerterrein) nu ook is.
d. De gekozen locatie voor het nieuwe 'gebouw C' is uit stedenbouwkundig oogpunt niet goed gemotiveerd. Er is onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen voor The Marker. Verder komt het 'gebouw C' te staan in een gebied waar juist een meer groene omgeving is gewenst en het gebouw zal de zichtlijnen blokkeren vanaf de nieuwe Mark. Ook is niet onderbouwd waarom 'gebouw C' juist op deze plek moet komen, aangezien het terrein van De Rooi	Er is uitvoerig gesproken met de Rooi Pannen over de locatie en de omvang van het toekomstige 'gebouw C' en daarbij ook rekening gehouden met stedenbouwkundige randvoorwaarden. Vanwege de monumentale gebouwen op het terrein van De Rooi Pannen is het nodig om een zekere afstand tot deze gebouwen aan te houden. Met de zichtlijnen vanaf de Nieuwe Mark is rekening gehouden, doordat het gebouw op afstand van de kade moet worden gebouwd. Op basis van het geldende plan zou een groter gebouw op de kade mogen worden gebouwd. De locatie voor 'gebouw C' is gekozen, omdat daar voorheen een relatief hoog legeringsgebouw stond en op die plek op dit moment ook mag worden gebouwd met een goot- en

Pannen nog veel ruimte heeft. Zo zou een lager, maar langer gebouw in de noordwesthoek beter voorstelbaar. Anders zou het bouwvlak voor 'gebouw C' minimaal 10 meter naar het westen moeten worden verplaatst.	bouwhoogte van 15 en 19 meter. Dit is een bouwmassa die ruimtelijk aanvaardbaar op deze binnenstedelijke locatie. De toegestane bouwmassa is dus niet hoger dan reeds is toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan 'De Nieuwe Mark' een maximale dakhelling van 60 graden vastgelegd. Deze dakhelling is in het bestaande bestemmingsplan 'Binnenstad' niet geborgd, waardoor een gebouw met steilere daken gerealiseerd of een plat dak kan worden. Het vastleggen van deze dakhelling zorgt voor een beter passende gebouwopzet. Er is gekozen voor een relatief compact en hoog gebouw en niet voor een langgerekt, laag gebouw omdat dit zorgt voor meer openheid van het terrein van De Rooi Pannen en dit meer ruimte overlaat voor de aanleg van groen. Verder is aan de oostelijke zijde van het De Rooi Pannen-terrein reeds sprake van hogere gebouwen, waar een eventueel nieuw gebouw bij aansluit terwyl aan de westelijke zijde lage grondgebonden woningen zijn gelegen. Daarnaast is een ondergrondse parkeergarage bestemd. Deze kan beter worden ontsloten vanuit de Fellenoordstraat, dan vanuit de noordwest hoek via de woonwijk Fellenoord . Een gebouw in de noordwesthoek realiseren, zoals reclamant voorstelt, heeft daar evenzeer gevolgen voor omwonenden. Nieuwbouw aan de westzijde van het terrein van De Rooi Pannen zou weliswaar gunstiger zijn voor bewoners van The Marker, maar ten westen en ten noorden van het DRP-terrein bevinden zich ook woningen die vervolgens nadelige effecten op hun woongenot zullen ervaren. Het woongenot van de ene groep omwonenden weegt niet zwaarder dan dat van een andere groep omwonenden. Bovendien is het geldende plan "Binnenstad" in de noordwestelijke hoek geen bouwvlak toegekend. Daar mag nu dus niet gebouwd worden, in tegenstelling tot de oostelijke zijde van het terrein, waar wel een bouwvlak ligt en waar tot 2018 ook een portiersloge en legeringsgebouw van 5 verdiepingen hebben gestaan. Een nieuw gebouw in de noordwestelijke hoek zetten zou betekenen dat bouw mogelijkheden ontstaan die er nu niet zijn en ligt daarom niet voor de hand en is uit stedenbouwkundig oogpunt minder logisch.
---	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
a. Het toekomstige 'gebouw C' op het terrein van De Rooi Pannen doet afbreuk aan het woongenot van bewoners van gebouw D van The Marker. Het vrije uitzicht verdwijnt en het aantal zonuren voor de appartementen van The Marker	Voor de overwegingen om 'gebouw C' te situeren op de plek langs de Nieuwe Mark, wordt allereerst verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2. Verder wordt opgemerkt dat naar de effecten op de bezonning is gekeken en is in paragraaf 4.10 van de plantoelichting

wordt beperkt. Ook zorgt het toekomstige gebouw voor inkijk in hun woning. Reclamant wijst erop dat wordt afgeweken van de regel dat niet binnen 20 meter van de bestemmingsgrens mag worden gebouwd.	geconcludeerd dat de schaduwwerking aanvaardbaar is. Een groot deel van de dag van het voorjaar tot het najaar liggen beide gebouwen van The Marker bijna volledig in de zon tot minstens 17:00 uur of langer en liggen later op de avond de woningen opnieuw in de zon. Tussen het eventuele 'gebouw C' en de woningen van The Marker (gebouw D) ligt een afstand van ongeveer 30 meter. In een stedelijke omgeving is een dergelijke afstand wat betreft aantasting van privacy en uitzicht meer dan aanvaardbaar. Daarbij wordt nog opgemerkt dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Dit geldt temeer nu het geldende bestemmingsplan "Binnenstad" uit 2013 gebouwen van maximaal 19 meter hoog toelaat op deze plek. Dat dit deel van het DRP-terrein sinds 2018 niet meer is gebouwd, betekent niet dat reclamant zonder meer ervan uit mag gaan dat dit ook zo zal blijven. Zeker niet in de Bredase binnenstad, waar de laatste jaren veel panden en terreinen worden herontwikkeld. De door reclamant genoemde afstand van 20 meter geldt uitsluitend voor bouwmogelijkheden die in de afwijkingsbevoegdheid zijn opgenomen en niet voor gebouwen waarvoor reeds een bouwvlak is toegekend.
b. Reclamant stelt voor om eventuele nieuwbouw aan de andere zijde van het terrein van De Rooi Pannen te situeren. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de Visie Gasthuisvelden en versterkt de gewenste groene uitstraling van de kade van de nieuwe Mark. Aan de andere zijde van het DRP-terrein heeft nieuwbouw minder impact op het woongenot van bewoners van The Marker. Daarnaast verzoekt reclamant de maximale hoogte van 'gebouw C' te beperken tot de goothoogte van de bestaande gebouwen.	Voor deze bezwaren wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2. Verder zou nieuwbouw aan de westzijde van het terrein van De Rooi Pannen weliswaar gunstiger zijn voor bewoners van The Marker, maar ten westen en ten noorden van het DRP-terrein bevinden zich ook woningen die vervolgens nadelige effecten op hun woongenot zullen ervaren. Het woongenot van de ene groep omwonenden weegt niet zwaarder dan dat van een andere groep omwonenden. Zoals hiervoor bij zienswijze 2 is toegelicht is de gekozen locatie langs de Nieuwe Mark om meerdere redenen logischer dan een locatie aan de andere zijde van het DRP-terrein. Wat betreft het verlagen van de bouwhoogte wordt opgemerkt dat dit tijdens de bijeenkomst op 8 mei 2023 tussen De Rooi Pannen en bewoners van The Marker is besproken, maar De Rooi Pannen vooralsnog vasthoudt aan een goot- en bouwhoogte van 15 en 19 meter. Op basis van het geldende bestemmingsplan staat zij ook in hun recht; zo hoog mag nu ook worden gebouwd en die geldende bouwhoogte vinden wij nog steeds ruimtelijk aanvaardbaar op deze binnenstedelijke locatie.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant is een toekomstige bewoner van The Marker en stelt dat tijdens de planvorming geen enkel overleg met (toekomstige) omwonenden is geweest, terwijl voor fase 3 van de nieuwe Mark wel uitstekende informatie wordt verstrekt over de planvorming.	Participatie over het gehele traject van de Nieuwe Mark (voorlopig ontwerp) heeft reeds in 2018 en eerder plaatsgevonden. (Toekomstige) bewoners van The Marker zullen bij opstellen van het definitieve ontwerp geraadpleegd worden. Zoals hiervoor bij de beantwoording van zienswijze 2 punt c. is opmerkt worden omwonenden en andere belanghebbenden zoals bedrijven en winkeliers die zich langs het traject van de Nieuwe Mark bevinden bij de concrete uitvoering zoals het definitieve ontwerp en de bouwwerkzaamheden betrokken en geïnformeerd. Momenteel wordt gebouwd aan fase 1, ook daarover wordt informatie over de bouw gecommuniceerd. Hierbij gaat het met name over informatie over bereikbaarheid en eventuele overlast. Wanneer fase 2 van de Nieuwe Mark wordt uitgevoerd zal in dezelfde mate informatie worden verstrekt als in fase 1. Het bezwaar van reclamant is echter niet gericht tegen de Nieuwe Mark, maar tegen het terrein van De Rooi Pannen. Dat terrein is onderdeel van het voorliggende plan, omdat een stuk grond aan de oostzijde van dit terrein nodig is voor de aanleg van fase 2. Daarvoor moet het geldende plan voor het DRP-terrein worden gewijzigd en is gelijk van die gelegenheid gebruik gemaakt om het planologische regime te actualiseren. Het terrein heeft in het geldende bestemmingsplan nog steeds een functieaanduiding 'militaire zaken'. Aangezien voor het terrein van De Rooi Pannen geen nieuwe bouwmogelijkheden worden geboden, bestond geen reden om daar actief informatie over te verschaffen. Er bestaat al sinds het geldende bestemmingsplan uit 2013 (en de plannen daarvoor) een mogelijkheid om op de bewuste plek een gebouw van 19 meter hoog te bouwen en tot 2018 stond daar ook een gebouw van 5 verdiepingen (zie antwoord zienswijze 2 punt a). Bij de aankoop van een woning is het de eigen verantwoordelijkheid om zich op de hoogte te laten stellen van de planologische mogelijkheden van het eigen perceel en eventuele omliggende percelen, al dan niet door te informeren bij de ontwikkelaar of (aankoop)makelaar die dat ook uit eigen beweging kunnen melden. Men had kunnen weten dat De Rooi Pannen nog steeds aanzienlijke bouwmogelijkheden heeft op basis van het geldende bestemmingsplan.
b. Door verkeerde informatieverstrekking van de gemeente is men op het verkeerde been gezet. In een animatiefilm van 4 jaar geleden is geen nieuwbouw (gebouw C) te zien op het terrein van De Rooi Pannen. Er wordt juist een beeld geschetst dat de bewoners van The Marker uitzicht hebben op de historische panden van het Seelig terrein en een groen park. De gemeente had de kijkers van de animatiefilm moeten informeren over het geldende plan en het bouwvolume van het voorliggende plan.	Zie de beantwoording van het vorige punt en van zienswijze 2 punt c. Het bewuste 3D-filmpje dient slechts ter illustratie en daar kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het filmpje laat het nieuwe gebouw op het terrein van De Rooi Pannen niet zien, omdat toen dat filmpje werd gemaakt nog niet bekend was dat wellicht 'gebouw C' onderdeel zou zijn van het bestemmingsplan voor de Nieuwe Mark. Op dat moment was wel duidelijk dat het bestaande legeringsgebouw op die plek zou worden gesloopt en daarom is het terrein onbebouwd ingetekend zoals de feitelijke situatie nu ook is. Zoals hiervoor bij zienswijze 2 punt b. is opgemerkt is op het terrein van De Rooi Pannen nooit een park voorzien, want het is immers in gebruik als schoolterrein en dus geen openbaar

	gebied. Het bouwvlak dat is opgenomen voor 'gebouw C' is geen uiting van een concreet initiatief om te bouwen, maar het waarborgen van bestaande bouwrechten van De Rooi Pannen. Daarnaast is het een wens van de gemeente om het terrein van De Rooi Pannen opnieuw te bestemmen en de oude maatschappelijke (militaire) bestemming, waar bijna overal gebouwd kon worden, te herzien zodat die weer aansluit bij de actuele, in 2016 vergunde situatie.
c. De gemeente dreigt bij de Nieuwe Mark opnieuw een stedenbouwkundige fout te maken door hoogbouw toe te staan op het DRP-terrein met zijn historische gebouwen en in de buurt van het nog te ontwikkelen Seeligpark. Die nieuwbouw wordt een dissonant van de nieuwe Mark.	Wat betreft de stedenbouwkundige afwegingen wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 punt d. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat een nieuw gebouw van maximaal 19 meter niet uitzonderlijk is op deze plek en in zoverre wat betreft de bouwhoogte niet uit de toon valt. The Marker zelf krijgt bouwhoogtes die variëren van 7 meter tot 16, 18, 26 en 33 meter en het aangrenzende, bestaande appartementencomplex op de hoek van de Fellenoordstraat en de Markendaalseweg heeft 9 bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 33 meter.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant is verbaasd dat De Rooi Pannen recente plannen heeft om tegenover haar woning in The Marker een nieuw schoolgebouw neer te zetten. Hoewel zij begrijpt dat De Rooi Pannen bestaande rechten heeft, hoopt zij dat een oplossing gevonden kan worden in overleg tussen de toekomstige bewoners van The Marker en De Rooi Pannen.	Het is tot op zekere hoogte begrijpelijk dat de toekomstige bewoners van The Marker zich overvallen voelen door de mogelijkheid dat op het DRP-terrein een nieuw gebouw tegenover hun woningen kan worden gebouwd. De bouwmogelijkheid bestaat nu ook al en daar stond tot 2018 ook een gebouw van 5 verdiepingen. (zie zienswijze 2 punt a). In zoverre is het een ontwikkeling waar men op bedacht had moeten zijn. Het is niet de verantwoordelijkheid van de gemeente om kopers van woningen actief te informeren over bouwmogelijkheden van omliggende terreinen. De bewoners hadden kunnen informeren bij de ontwikkelaar of (aankoop)makelaar of bij de gemeente navraag kunnen doen over eventuele bouwplannen in de omgeving. Naar aanleiding van de zorgen die zijn geuit over het bestemmingsplan en het eventuele 'gebouw C' tijdens de informatieavond op 11 april 2023 heeft op 8 mei 2023 een bijeenkomst tussen De Rooi Pannen en bewoners van The Marker plaatsgevonden. De Rooi Pannen heeft daarin aangegeven vast te willen houden aan de bouwmogelijkheden, zoals die nu in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. De Rooi Pannen doet al een stap terug door de huidige bouwmogelijkheden in te perken. Op basis van het geldende bestemmingsplan staat zij ook in hun recht, want die geeft op de betreffende locatie dezelfde bouwmogelijkheden. Als gemeente vinden we een eventueel nieuw gebouw op die plek met de

	gegeven afmetingen en hoogte ruimtelijk aanvaardbaar op deze binnenstedelijke locatie.
--	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 6

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant stelt dat de bewoners van The Marker hadden moeten worden betrokken in de planvorming over 'gebouw C' op het terrein van De Rooi Pannen. Pas op de informatieavond op 11 april werd duidelijk dat mogelijk nieuwbouw zal plaatsvinden. De gemeente is al 2 jaar in gesprek met De Rooi Pannen, dus op het moment dat de appartementen van The Marker werden verkocht. Het is niet meer dan logisch dat alle betrokken hierover aan tafel dienen te zitten. Dit had de mogelijkheid geboden om hun belangen in te brengen en tot een gedragen compromis te komen.	Zoals hiervoor bij zienswijze 2 punt c is opgemerkt, is met De Rooi Pannen en Bali James gesproken over dit plan, omdat de bestaande planologische regeling voor hun gronden zal wijzigen door het bestemmingsplan en de gemeente van hen grond moet aankopen. Dat is voor omwonenden niet het geval. Destijds is het voornemen wel gedeeld in meerdere gesprekken met de vertegenwoordiger van de ontwikkelaar van The Marker. Die waren op de hoogte dat de gemeente op het terrein van De Rooi Pannen de bouw mogelijkheden wilde inperken en een bouwvlak wilde toekennen voor het realiseren van een schoolgebouw. Participatie of inspraak vindt plaats voor nieuwe ontwikkelingen zoals de Nieuwe Mark. Het bouwvlak op het terrein van De Rooi Pannen is echter geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, omdat op die plek reeds een even hoog en groter gebouw mag worden gebouwd. Ten opzichte van het geldende plan "Binnenstad" gaan de bewoners van The Marker erop vooruit, omdat op basis van het geldende bestemmingsplan een aanzienlijk groter gebouw dichtbij The Marker mag worden gebouwd op het terrein van De Rooi Pannen. Op basis van het geldende bestemmingsplan staat De Rooi Pannen in hun recht om aan die bouw mogelijkheid vast te houden. Bij wijze van spreken zou De Rooi Pannen morgen een bouwvergunning voor 'gebouw C' kunnen aanvragen en dan moet die op grond van het geldende bestemmingsplan worden verleend.
b. Met de bouw van The Marker ontstaat een nieuwe stedelijke context, waar de gemeente rekening mee had moeten houden voordat tegenover The Marker een onderwijsgebouw van 19 meter hoog mogelijk wordt gemaakt. Ook zijn er elders op het DRP-terrein mogelijkheden om een nieuw gebouw te plaatsen of de impact te beperken.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het feit dat aan de andere zijde van fase 2 van de nieuwbouw van The Marker gaat verrijzen. Wat betreft de stedenbouwkundige afwegingen wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 punt d. Daar is ook toegelicht waarom voor de locatie van 'gebouw C' niet is gekozen voor de andere (westelijke) zijde van het terrein van De Rooi Pannen.
c. De cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht wordt volledig teniet gedaan wanneer 'gebouw C' met deze omvang en hoogte op de beoogde plek wordt gerealiseerd. Er zijn alternatieven te bedenken waarbij die	Het terrein van De Rooi Pannen met de monumentale gebouwen ligt in het beschermd stadsgezicht. Bij de situering van 'gebouw C' is daar rekening meer gehouden door voldoende afstand te houden tot de bestaande gebouwen op het terrein. Op andere plekken op het DRP-terrein zou de impact op het beschermd stadsgezicht niet minder zijn.

impact minder is zoals het spreiden van de bouw mogelijkheden over het terrein.	Er is bewust niet gekozen voor meerdere, kleinere gebouwen op het terrein in plaats van één groot gebouw. Toen de Seeligkazerne nog in gebruik was stonden een groot aantal gebouwen op het terrein uit een latere bouwperiode, die allemaal zijn gesloopt toen De Rooi Pannen het terrein in gebruik nam. Het terrein moet een open karakter behouden met ruimte voor groen, parkeren en verblijfsplekken voor de leerlingen. Daarom is voor een relatief compact en hoog gebouw met ondergronds parkeren gekozen en niet voor een terugkeer naar de oude situatie waarin het terrein grotendeels was volgebouwd.
d. Het uitzicht op fase 2 van de Nieuwe Mark en het open, parkachtige terrein van De Rooi Pannen met zijn monumentale gebouwen was een van de redenen om een woning in The Marker te kopen. Van de parkachtige omgeving blijft niets over als gebouw C daar wordt gerealiseerd; niet voor de bewoners van The Marker en niet voor degenen die langs de nieuwe Mark wandelen of erover varen.	Het is tot op zekere hoogte begrijpelijk dat de toekomstige bewoners van The Marker zich overvallen voelen door de mogelijkheid dat op het DRP-terrein een nieuw gebouw tegenover hun woningen kan worden gebouwd. De bouw mogelijkheid bestaat nu ook al en daar stond tot 2018 ook een gebouw van 5 verdiepingen (zie zienswijze 2 punt a). In zoverre is het een ontwikkeling waar men op bedacht had moeten zijn. Het is niet de verantwoordelijkheid van de gemeente om kopers van woningen actief te informeren over bouw mogelijkheden van omliggende terreinen. De bewoners hadden kunnen informeren bij de ontwikkelaar of (aankoop)makelaar of bij de gemeente navraag kunnen doen over eventuele bouwplannen in de omgeving. Juist de realisatie van een compact hoog gebouw, maakt het mogelijk om rondom parkachtig groen aan te leggen. Zoals hiervoor bij zienswijze 2 punt a is toegelicht, is het bouwvlak dat is opgenomen voor 'gebouw C' is geen uiting van een concreet initiatief om te bouwen, maar waarborgt de bestaande bouwrechten van De Rooi Pannen. De gemeente heeft de wens om het terrein van De Rooi Pannen opnieuw te bestemmen en de oude maatschappelijke (militaire) bestemming, waar bijna overal gebouwd kon worden, te herzien zodat die weer aansluit bij de actuele, in 2016 vergunde situatie.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 7

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant geeft aan dat de toekomstige bewoners van The Marker niet zijn betrokken in de planvorming en door dit gebrek aan participatie wat betreft toekomstige 'gebouw C' nu voor een voldongen feit staan en hun belangen niet zijn meegewogen.	Wat betreft de inspraak over de Nieuwe Mark en waarom voor 'gebouw C' op het terrein van De Rooi Pannen de omwonenden niet zijn betrokken, wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 punt c en zienswijze 4 punt a. Hier wordt nog aan toegevoegd dat de bewoners van The Marker ook zonder het voorliggende ontwerp bestemmingsplan reeds voor een voldongen feit staan. Het geldende plan "Binnenstad" uit 2013 maakt immers reeds als een even hoog en groter gebouw mogelijk op dezelfde plaats. Bij wijze van spreken zou De Rooi Pannen morgen een bouwvergunning voor gebouw

	C kunnen aanvragen en dan moet die op grond van het geldende bestemmingsplan worden verleend. Het is ongelukkig dat de toekomstige bewoners niet op de hoogte waren van de huidige, aanzienlijke bouwmogelijkheden van De Rooi Pannen, maar aan dat feit kan ook met participatie niet met terugwerkende kracht nog iets worden veranderd.
b. De mogelijkheid voor de realisatie van 'gebouw C' leidt tot een ernstige aantasting van het woongenot, omdat het uitzicht en bezonning wordt beperkt, sprake is van inkijk in de woning, windhinder optreedt en geluid zal weerskaatsen wat tot geluidsoverlast leidt.	Voor aantasting van het woongenot door een vermindering van het uitzicht en bezonning en aantasting van de privacy, wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 punt a. Het eventueel realiseren van een gebouw op deze locatie achten wij ook met inachtneming van de belangen van de bewoners van The Marker aanvaardbaar. Gezien de afstand van ongeveer 20 meter tussen 'gebouw C' en de woning van reclamant in gebouw c van The Marker, het feit dat beide gebouwen niet tegenover elkaar liggen en daarnaast de ligging ten opzichte van geluidsbronnen zoals het autoverkeer op de Markendaalseweg en Fellenoordstraat zal van noemenswaardige geluidsreflectie geen sprake zijn. Gelet op de gemeentelijke Hoogbouwvisie ontbreekt hierover te onrechte een beoordeling in de plantoelichting. De zienswijze is in zoverre gegrond. De plantoelichting zal op dit punt worden aangevuld. In het uitgevoerde windhinderonderzoek is onder andere vermeld dat de geen grote veranderingen in het windklimaat bij de balkons van gebouw c van The Marker zijn te verwachten en dat bij de overheersend zuidwesten- en westenwind de balkons in de luwte komen te liggen en het windklimaat aangenamer zal zijn.
c. Reclamant begrijpt dat het huidige plan bouwmogelijkheden biedt aan De Rooi Pannen en zij die mogelijkheden wil veiligstellen voor de toekomst. Maar tijdens de informatieavonden is gebleken dat geen concrete behoefte bestaat aan een nieuw schoolgebouw op dit moment. Reclamant vraagt zich daarom af waarom het geldende plan niet kan worden voortgezet en vervolgens met alle belanghebbenden in overleg te gaan zodra concrete plannen bestaan bij De Rooi Pannen.	Het klopt dat momenteel geen concrete plannen zijn om 'gebouw C' te realiseren. Het punt is dat het huidige bestemmingsplan juist méér bouwmogelijkheden biedt dan het voorliggende ontwerp bestemmingsplan, dus het ongewijzigd laten van het geldende plan is niet in het belang van omwonenden, waaronder de bewoners van The Marker. Op basis van het geldende plan kan bijna overal op het DRP-terrein worden gebouwd en een groter bouwvolume worden neergezet op kortere afstand van The Marker. Het wegbestemmen van de resterende bouwmogelijkheden (ruim 4.500 m²) van De Rooi Pannen zou leiden tot een aanzienlijke planschadeclaim, terwijl uit ruimtelijk oogpunt geen reden is om de huidige bouwmogelijkheden geheel weg te bestemmen. Hierbij wordt opgemerkt dat voor een deel van de bouwmogelijkheden (ruim 2.700 m²) in het voorliggende plan wel de directe bouwtitel is komen te vervallen en moet daarvoor eerst een afwijkingvergunning worden verleend door het college van B&W.
d. Een alternatief is om 'gebouw C' in de noordwestelijke hoek van het terrein van De Rooi Pannen te realiseren. Daar leveren naar verwachting minder mensen	Voor dit punt wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 punt d. Een nieuw gebouw realiseren langs de Nieuwe Mark is om meerdere redenen logischer dan een locatie aan de andere zijde van het terrein

woongenot in en zal die aantasting wat betreft bezonning en inkijk ook minder zijn.	van De Rooi Pannen. Daarnaast klopt de stelling niet dat aan die kant het woongenot van omwonenden minder wordt aangetast. Het woongenot van de ene groep omwonenden weegt niet zwaarder dan dat van een andere groep omwonenden.
---	---

Conclusie:

De zienswijze is gegrond. De mogelijke windhinder van 'gebouw C' is alsnog door een deskundige beoordeeld en hierover is een paragraaf in de plantoelichting opgenomen. Het windhinderonderzoek is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Zienswijze indiener 8

Zienswijze	Beantwoording
a. Bij de verkoop van het terrein in 2015 door Defensie aan De Rooi Pannen heeft de gemeente verzuimd om inwoners te beschermen tegen de ruime bouwmogelijkheden die De Rooi Pannen daarmee verkreeg. Tijdens de bijeenkomst op 8 mei 2023 is gesteld dat als het ontwerp bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan de verkoop van de benodigde grond voor aanleg van fase 2 niet doorgaat. Reclamant vraag zich af of daarmee de gemeente niet tekort is geschoten in het behartigen van de belangen van haar inwoners.	Het verkopen van grond is op zichzelf geen reden om het geldende bestemmingsplan te herzien. Het is juist logisch dat als men een stuk grond koopt, dat dit wordt gedaan vanwege de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Dat het terrein is verkocht aan De Rooi Pannen betekent niet dat de bouwmogelijkheden niet meer passend zouden zijn. Die geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn immers door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan afgewogen en ruimtelijk aanvaardbaar bevonden. Het verwijt dat de gemeente tekort zou zijn geschoten op dit punt is dan ook niet terecht. Het is tot op zekere hoogte begrijpelijk dat de toekomstige bewoners van The Marker zich overvallen voelen door de mogelijkheid dat op het DRP-terrein een nieuw gebouw tegenover hun woningen kan worden gebouwd. De bouwmogelijkheid bestaat nu ook al en daar stond tot 2018 ook een gebouw van 5 verdiepingen (zie zienswijze 2 punt a). In zoverre is het een ontwikkeling waar men op bedacht had moeten zijn. Het is niet de verantwoordelijkheid van de gemeente om kopers van woningen actief te informeren over bouwmogelijkheden van omliggende terreinen. De bewoners hadden kunnen informeren bij de ontwikkelaar of (aankoop)makelaar of bij de gemeente navraag kunnen doen over eventuele bouwplannen in de omgeving.
b. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden met de bewoners van The Marker. Daarmee is geen kans geweest om waar nodig compromissen te bereiken en draagvlak voor het plan te creëren. Het overleg dat op 8 mei 2023 heeft plaatsgevonden was te laat en bood geen mogelijkheid om werkelijk invloed te hebben op het plan.	Wat betreft de inspraak over de Nieuwe Mark en waarom voor 'gebouw C' op het terrein van De Rooi Pannen de omwonenden niet zijn betrokken, wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 punt c en zienswijze 4 punt a.
c. Door 'gebouw C' wordt het woongenot onaanvaardbaar aangetast. De bezonningsnorm van 2 uur wordt	Voor aantasting van het woongenot door een vermindering van het uitzicht en bezonning en aantasting van de privacy, wordt in

weliswaar gehaald, maar de norm van 3 uur niet. In de winter resteert weinig van de bezonning. Bewoners van The Marker krijgen te maken met inkijk vanuit 'gebouw C'. Er zullen tochtgaten ontstaan, die het gebruik van de balkons niet ten goede komen. Er komt meer omgevingsgeluid, doordat de wanden van de bebouwing aan beide zijden van de Nieuwe Mark de geluiden vanaf het water en de kades versterken.	de eerste plaats verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 punt a In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat de gemeente Breda – net als veel andere gemeenten – een minimale bezonningsnorm van 2 uur hanteert. De westelijke gevel van gebouw C van The Marker ligt vanaf 13:00 uur in de zon en van gebouw D is dat vanaf 15:00 uur. Dat komt doordat de westelijke gevel van gebouw D enigszins noordwest is georiënteerd en daardoor langer in zijn eigen schaduw ligt. Bij gebouw C treedt de eerste schaduw op vanaf 16:00 uur en dan is al sprake van 3 uur bezonning. Sommige delen van gebouw C blijven daarna ook in de zon liggen en andere delen van gebouw C komen later weer in de zon te liggen als de schaduw is gepasseerd. Bij gebouw D wordt ook de norm van 2 uur zon gehaald, maar valt daar minder zon op wat deels komt door de ligging ten opzichte van het 'gebouw C' op het DRP-terrein en deels door de wijze waarop gebouw D zelf is georiënteerd. De winterperiode is bij bezonning niet doorslaggevend, omdat vanwege de laagstaande zon dit geen representatief beeld geeft. De zomerperiode is om dezelfde reden ook niet bepalend, omdat door de hoge zonnestand er veel minder schaduw is. De bezonningsnorm wordt getoetst in het voor- en najaar als de zonnestand een 'gemiddelde' waarde heeft. Wat betreft het vrees voor windhinder en weerkaatsing van geluid wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7 punt b.
d. Het groene karakter van de Nieuwe Mark wordt aangetast door 'gebouw C', terwijl de Nieuwe Mark bedoeld is om de stad een groener karakter te geven.	Er is bewust gekozen voor een relatief compact en hoog gebouw en niet voor bijvoorbeeld een langgerekt, laag gebouw omdat dit de openheid van het terrein van De Rooi Pannen minder aantast en meer ruimte overlaat voor de aanleg van groen rondom het gebouw. De Nieuwe Mark zelf wordt in dit deel van de stad een stedelijke stadsrivier met kades waarin we natuurinclusieve kades willen realiseren. Ook op de kades proberen we te vergroenen, de ruimte is hiervoor echter in dit deel van de rivier beperkt.
e. Het toekomstige 'gebouw C' belemmert het zicht op de monumentale gebouwen op het terrein van De Rooi Pannen vanaf de Fellenoordstraat en varende en wandelend langs de nieuwe Mark.	Het 'gebouw C' is bewust op afstand van de monumentale panden gesitueerd, zodat die zowel vanaf de Nieuwe Mark als vanaf de Fellenoordstraat zichtbaar blijven. Het zicht vanaf de Fellenoordstraat op het Groot Arsenaal wordt door 'gebouw C' iets minder, maar dat zicht is reeds beperkt, omdat het Groot Arsenaal haaks op de Fellenoordstraat staat. Door het gebouw een aantal meter van de kade te positioneren wordt de zichtlijn vanaf de Fellenoordstraat naar de Grote Kerk behouden. Het ontwerp bestemmingsplan is vanwege de aanwezigheid van een rijksmonument (Groot Arsenaal) ook aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed toegezonden in het kader van het bestuurlijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) en die had geen opmerkingen over het ontwerp bestemmingsplan.
f. Volgens het jaarverslag van De Rooi Pannen is het aantal leerlingen op deze locatie stabiel. Tijdens het overleg op 8	Het klopt dat nog niet zeker is dat op het terrein van De Rooi Pannen daadwerkelijk een nieuw schoolgebouw (gebouw C) zal verrijzen. Dit is hiervoor bij zienswijze 2 punt a nader toegelicht.

mei 2023 is door De Rooi Pannen gemeld dat op de langere termijn geen groei van het aantal leerlingen valt te verwachten. Het geplande 'gebouw C' kan daarom aanmerkelijk kleiner worden zonder de toekomstige plannen van De Rooi Pannen te belemmeren. Er zijn alternatieven denkbaar die ook tot minder planschade leiden. Er zou een kleiner gebouw (25 meter breed, 70 meter lang en 12 meter hoog) in de noordwesthoek van het terrein kunnen worden gebouwd of een kleinere versie op de nu geplande locatie van 25 meter breed, 34 meter lang en 12 meter hoog.	Het bouwvlak dat is opgenomen voor 'gebouw C' is geen uiting van een concrete wens bij De Rooi Pannen om te bouwen, maar het waarborgen van bestaande bouwrechten. Verder wordt nog opgemerkt dat op de plek van 'gebouw C' ook een kleiner gebouw kan komen als dat afdoende blijkt te zijn in de toekomst. De afmetingen en bouwhoogte die in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn immers maximale maten en daarvan hoeft geen gebruik te worden gemaakt. De maximale afmetingen die in het plan zijn opgenomen zijn uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Wij zien geen reden om op voorhand een kleiner of lager gebouw in het plan op te nemen zoals reclamant voorstelt. Wat betreft de alternatieve locatie in de noordwesthoek van het terrein wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 punt d. Een nieuw gebouw realiseren langs de Nieuwe Mark is om meerdere redenen logischer dan een locatie aan de andere zijde van het terrein van De Rooi Pannen. Daarnaast klopt de stelling niet dat aan de westelijke kant van het DRP-terrein het woongenot van omwonenden minder wordt aangetast dan aan de kant van The Marker. Bovendien distantiëren wij ons van de suggestie van reclamant dat het woongenot van bewoners van de Landsheerstraat minder zwaar weegt dan dat van de bewoners van The Marker. Wat betreft planschade is relevant dat daarbij ook gekeken moet worden naar de mogelijkheden van het voorgaande c.q. geldende plan en dat plan biedt meer bouw mogelijkheden aan De Rooi Pannen. Daarnaast zijn de geldende bouw mogelijkheden ook nog eens nadeliger voor bewoners van The Marker dan het voorliggende plan, zodat geen sprake is van planschade.
---	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijzen indieners 9 en 10

Deze zienswijzen zijn gelijkluidend

Zienswijze	Beantwoording
a. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de toekomstige bewoners van The Marker en zij zijn niet betrokken in de omgevingsdialoog voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan. De tekst in paragraaf 7.2 van de toelichting dat VvE's langs de route zijn betrokken in het planproces is dan ook niet correct. Er is wel uitvoerig met De Rooi Pannen gesproken en het lijkt erop dat de	Voor dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 punt c en zienswijze 4 punt a. Ten tijde van de participatie over fase 2 van de Nieuwe Mark (in 2018 en eerder) waren de woningen van The Marker nog niet verkocht en bestond er ook geen VvE. Anders dan reclamanten stellen is de plantoelichting op dit punt dus feitelijk juist; alle op dat moment bestaande VvE's zijn in het planproces betrokken. Daarbij wijzen wij erop dat deze passage ziet op het betrekken van belanghebbenden bij de aanleg van fase 2 van de Nieuwe Mark, aangezien participatie of inspraak uitsluitend plaatsvindt voor nieuwe ontwikkelingen. Het bouwvlak op het terrein van De Rooi

belangen van DRP belangrijker zijn gevonden. Er is niet op zorgvuldige en gelijke wijze rekening gehouden met alle belanghebbenden.	Pannen voor 'gebouw C' is echter geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, omdat op die plek reeds een even hoog en groter gebouw mag worden gebouwd op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarvoor is dus geen participatieproces doorlopen.
b. De Rooi Pannen krijgt in het ontwerp bestemmingsplan de mogelijkheid om een ondergrondse parkeergarage te realiseren, wat op basis van het gelden plan niet kan.	Reclamanten maken niet duidelijk welke bezwaren hij heeft tegen een ondergrondse parkeergarage. Op dit moment is op de locatie waar eventueel het 'gebouw C' een parkeerterrein aangelegd en vindt daar dus al parkeren plaats.
c. De schaal van het toekomstige 'gebouw C' op het DRP-terrein past volgens reclamanten niet in de omgeving. Het gebouw wordt 19 meter hoog, 45 meter breed en 35 meter diep en krijgt een oppervlakte van 1.600 m ² . Daarmee wordt het 5 meter hoger dan het hoogste gebouw van The Marker en ook aanzienlijk hoger dan de monumentale gebouwen die op het DRP-terrein staan. Een dergelijk omvangrijk gebouw neemt veel licht en zon weg van de woningen in The Marker en ontnemt het zicht op het groene karakter van de Nieuwe Mark. Het 'gebouw C' ontnemt ook volledig het zicht op het Klein en Groot Arsenaal vanaf de Fellenoordstraat.	Wat betreft de stedenbouwkundige afwegingen wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 punt d. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat een nieuw gebouw van maximaal 19 meter niet uitzonderlijk is op deze plek en in zoverre wat betreft de bouwhoogte niet uit de toon valt. De stelling van reclamanten dat 'gebouw C' hoger wordt dan 'The Marker' is slechts deels waar. De bouwhoogtes van The Marker die variëren van 7 meter tot 16, 18, 26 en 33 meter. Gebouw 'B' en gebouw 'A' van The Marker worden hoger dan het eventuele gebouw op het DRP-terrein. Ook attenderen wij erop dat het aangrenzende, bestaande appartementencomplex op de hoek van de Fellenoordstraat en de Markendaalseweg 9 bouwlagen heeft en een maximale bouwhoogte van 33 meter en daarmee aanzienlijk hoger is dan het eventuele 'gebouw C' op het DRP-terrein. Uiteraard is bij de planvorming wel rekening gehouden met het feit dat aan de andere zijde van fase 2 van de nieuwe Mark de nieuwbouw van The Marker gaat verrijzen. Zo is een bezonningsstudie uitgevoerd op de schaduweffecten van een eventueel nieuw gebouw op het terrein van De Rooi Pannen in beeld te brengen voor The Marker en is naar de afstand tussen beide ontwikkelingen gekeken. Het 'gebouw C' is bewust op afstand van de monumentale panden gesitueerd, zodat die zowel vanaf de nieuwe Mark als vanaf de Fellenoordstraat zichtbaar blijven. Het zicht vanaf de Fellenoordstraat op het Groot Arsenaal wordt door 'gebouw C' iets minder, maar dat zicht is reeds beperkt omdat het Groot Arsenaal dwars op de Fellenoordstraat staat. Het Klein Arsenaal is door zijn ligging aan de achterzijde van het terrein reeds grotendeels aan het zicht onttrokken vanaf de Fellenoordstraat door het hoofdgebouw.
d. De keuze voor deze locatie voor een nieuw gebouw op het DRP-terrein (relatief dichtbij de kade van de Nieuwe Mark en ver weg van het hoofdgebouw) blijkt niet duidelijk uit het ontwerpplan. Elders op het terrein van De Rooi Pannen zijn ook mogelijkheden voor een gebouw met de beoogde afmetingen en	In afwijking van de wens van De Rooi Pannen is ervoor gekozen om het eventuele 'gebouw C' niet op de kade te situeren, maar op een aantal meter afstand van de kade van de Nieuwe Mark te situeren. Waarbij nog wordt opgemerkt dat het bouwvlak in het geldende plan aanzienlijk dichterbij The Marker ligt. Er is bewust gekozen om 'gebouw C' niet dichterbij het hoofdgebouw te situeren, omdat daartussen ruimte over moet blijven voor groen,

waar in het verleden ook soortgelijke bebouwing aanwezig is geweest.

voetpaden en ontsluitingswegen en om het (door)zicht op de monumentale panden niet teveel aan te tasten.

Het klopt dat tot de vestiging van De Rooi Pannen meer gebouwen op het Seeligterrein stonden. Hieronder staat een luchtfoto van de situatie in 2016 met in rode cirkels de gebouwen die sindsdien zijn gesloopt:



Het bouwen van een nieuw gebouw tegen het Klein Arsenaal aan of dichtbij de noordzijde van het hoofdgebouw is onwenselijk. Die twee gebouwen uit een latere bouwperiode zijn juist gesloopt om het oorspronkelijke, open karakter van het terrein te herstellen en op die plekken herbouwen zou de monumentale waarden van de aanwezige gebouwen teveel aantasten.

Dit geldt niet voor het oude legeringsgebouw en portiersloge die in de zuidoostelijke hoek van het DRP-terrein stonden. Zoals hiervoor bij zienswijze 2 is toegelicht is de gekozen locatie langs de Nieuwe Mark om meerdere redenen logischer dan een locatie op een andere plek van het DRP-terrein.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

B. Staat van wijzigingen

Zienswijzen

De volgende onderdelen worden naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd.

- Aan de plantoelichting is een paragraaf toegevoegd over de mogelijke windhinder van het 'gebouw C' dat op het terrein van De Rooi Pannen kan worden gebouwd. Het rapport 'Deskundig oordeel windklimaat balkons Nieuwe Mark – gebouw C' van SimStudio is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd.

Verbeelding:

- In de verbeelding van het ontwerpplan ontbreekt door een technische fout de aanduiding voor 'horeca 2' ter plaatse van restaurant Bali;
- De aanduiding voor het straalpad komt te vervallen. Die aanduiding is overgenomen uit het geldende plan voor de binnenstad, maar dit straalpad bestaat niet meer sinds de sloop van de KPN-zendmast die tot 2018 aan de Oude Vest stond;

Planregels:

- Artikel 6.2.1 onderdeel b, aanhef is niet helemaal correct geformuleerd en komt als volgt te luiden: "*In afwijking van lid a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - overhangende bouwdelen' balkons worden opgericht, met dien verstande dat.*"
- Artikel 8.2 is niet correct geformuleerd. Het begrip 'achtererfgebied' wordt vervangen door 'openbare weg' conform artikel 2.2 van het geldende bestemmingsplan "Herziening beschermd stadsgezicht" uit 2017;
- Artikel 12.1 komt te vervallen, want deze planregels hebben betrekking op de aanduiding voor het straalpad die eveneens komt te vervallen;

Bijlage bij de regels:

- Bijlage 2 bij de regels vervalt. Dit betreft een lijst met alle horecagelegenheden in de Bredase binnenstad is en abusievelijk uit het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2013" overgenomen.