



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie'

Aantal bijlagen: 7

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 'Linie - Doornbos, Harley locatie' naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Linie - Doornbos, Harley locatie' d.d. 11 september 2023;
2. het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022207010-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Linie - Doornbos, Harley locatie' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Harley locatie Breda' d.d. 24 april 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 05 OKT. 2023

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie'

Aantal bijlagen: 7

Voorgesteld besluit

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' naar voren gebrachte zienswijze deels gegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Linie - Doornbos, Harley locatie' d.d. 11 september 2023;
2. het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022207010-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Linie - Doornbos, Harley locatie' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Harley locatie Breda' d.d. 24 april 2023 vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Quaars

Samenvatting

Ontwikkeling

Woningcorporatie Alwel is eigenaar van de percelen aan de Stationslaan 109-123 en de Van Musschenbroekstraat 1-9 in Breda. Op de gronden aan de Stationslaan was in het verleden onder meer een Harley-garage gevestigd. Op de percelen aan de Van Musschenbroekstraat waren vijf woningen aanwezig. Alwel wil het gebied herontwikkelen door verdeeld over vier gebouwen maximaal 52 sociale huurwoningen (100% sociale huur) te realiseren.



Ligging plangebied van het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie'



Vaststellen bestemmingsplan

Omdat de beoogde ontwikkeling in de vorm van 52 sociale huurwoningen niet past binnen het geldende bestemmingsplan 'Linie - Doornbos', is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling die het nieuwe woongebied planologisch mogelijk maakt. Het realiseren en in stand houden van de sociale huurwoningen is planologisch geborgd op basis van de regels van het bestemmingsplan.

Kostenverhaal

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente Breda en Alwel waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten van de ontwikkeling. Een exploitatieplan is niet nodig. Besloten kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is het moederdocument 'Harley locatie Breda' d.d. 24 april 2023 opgesteld. In dit moederdocument is op basis van een schetsplan beschreven op welke wijze kan worden voldaan aan de ruimtelijke voorwaarden die gelden op de locatie. Onderdeel van het moederdocument vormt het toetsingskader ten aanzien van de beeldkwaliteit. Het uiteindelijke bouwplan moet voldoen aan dit beeldkwaliteitsplan uit het moederdocument. Daarbij wordt ruimte geboden voor een nadere architectonische uitwerking. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van het bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Welstandsnota worden beschouwd.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' maakt maximaal 52 sociale huurwoningen planologisch mogelijk. Dit voorziet in een provinciale, regionale en gemeentelijke behoefte aan meer sociale woningen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan past daarmee in het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.

Kostenverhaal

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Beeldkwaliteitsplan

De gebied-specifieke welstandseisen in het beeldkwaliteitsplan worden als aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst de omgevingsvergunningaanvraag hieraan.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst de aanvraag omgevingsvergunning aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Communicatie en participatie

Voor de communicatie met belanghebbenden is in lijn met de Participatieleidraad een participatieplan opgesteld. Het participatieplan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De verschillende genomen participatiestappen zijn uitgeschreven in het participatieverslag. Dit verslag is ook als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Op 9 maart 2021 vond online een eerste informatiebijeenkomst plaats met omwonenden van het bouwplan. Vervolgens heeft Alwel vier participatie avonden gehouden, waarbij bewoners een adviserende rol hebben gekregen als 'meedenkgroep'. Verwezen wordt naar het participatieverslag bij het bestemmingsplan en de tekst over participatie onder het kopje 'Motivering' van dit voorstel.

Motivering

Bestemmingsplan

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' zijn de beoogde 52 sociale huurwoningen (100% sociaal). Hieronder worden de ontwikkeling en enkele belangrijke thema's met betrekking tot het bestemmingsplan toegelicht.

- Ontwikkeling

Woningcorporatie Alwel is eigenaar van de percelen aan de Stationslaan 109-123 en de Van Musschenbroekstraat 1-9 in Breda. Op de gronden aan de Stationslaan was in het verleden onder meer een Harley-garage gevestigd. Op de percelen aan de Van Musschenbroekstraat waren vijf woningen aanwezig. Alwel wil het gebied herontwikkelen door verdeeld over vier gebouwen maximaal 52 sociale huurwoningen te realiseren.

In het moederdocument 'Harley locatie Breda', bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, is op basis van een schetsplan nader beschreven op welke wijze kan worden voldaan aan de ruimtelijke voorwaarden die gelden voor de locatie. Het moederdocument is vertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Bijna alle opstallen op het perceel zijn gesloopt. Enkele bestaande gebouwdelen zoals een bedrijfswoning, kopgevels en tuinmuren kunnen behouden blijven. Met deze relictten ontstaat een blijvende verwijzing naar de historie van de plek. De gesloopte bebouwing maakt plaats voor de realisatie van de nieuwe sociale huurwoningen bestemd voor één of tweepersoons huishoudens. De appartementen zijn verdeeld over vier gebouwen. In de figuur hieronder is het schetsontwerp van de beoogde situatie opgenomen.



Schetsplan van de beoogde ontwikkeling

De bouwhoogte loopt op van twee lagen aan de westzijde van de locatie tot vier lagen aan de oostzijde, bij de Van Musschenbroekstraat. De gebouwen hebben een flauwe kap, refererend aan en aansluitend aan de dakvormen in de Linie.

Tussen de gebouwen ontstaan drie hoven in de vorm van stadstuinen. Deze stadstuinen zijn privéterrein en vanuit de Stationslaan bezien afsluitbaar. Uit het gebruik moet blijken in hoeverre dit nodig is en in hoeverre het gebied openbaar kan worden zodat ook passanten van de tuinen gebruik kunnen maken. Het meest oostelijk gelegen hof wordt gebruikt voor autoparkeerplaatsen, die bereikbaar zijn vanuit de Van Musschenbroekstraat. In de andere twee hoven worden geen parkeerplaatsen gesitueerd. Deze krijgen een zo maximaal mogelijke groene inrichting, met als doel om zo bij te dragen aan vermindering van hittestress, waterbuffering en stadsecologie.

- Bestuursakkoord Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022-2026

De opgave voor Breda is om meer betaalbare woningen te realiseren, in de sociale huur en in de sociale koop tot aan de betaalbaarheidsgrens. Voor de bestuursperiode van vier jaar gaat het bestuursakkoord voor de totale woningbouwopgave uit van een verdeling van 30% in het sociale segment, 40% in het middensegment en 30% in de vrije sector.

De beoogde ontwikkeling voorziet in 52 sociale huurappartementen, dus 100% in het sociale segment. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de primaire doelen op het gebied van wonen zoals bepaald in het bestuursakkoord.

- *Perspectief wonen en gebiedsprofielen wonen*

Op 24 september 2019 zijn door het college het 'Perspectief wonen' en de bijbehorende 'Gebiedsprofielen' vastgesteld. Het plangebied ligt aan de rand van de bestaande wijk Doornbos-Linie (Gebiedsprofiel Noord). Deze wijk wordt gekenmerkt door een aanbod van veel goedkope woningen. Rekening houdend met de ontwikkelingen aan de Terheijdenseweg-Minckelersstraat (Cantrijn locatie), van Eureka! en van De Faam is extra ruimte gecreëerd om ook in andere delen van de wijk nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Ook wordt hiermee de leefbaarheid, die in sommige delen van de wijk onder druk staat, verbeterd.

- *Verkeer*

De locatie ligt op loopafstand van het centraal station van Breda. De bereikbaarheid van openbaar vervoer (bus en trein) is daarmee uitstekend. Het plangebied van de beoogde ontwikkeling en de parkeerplaatsen daarin zijn voor het gemotoriseerd verkeer niet direct ontsloten op de Stationslaan, maar zijn bereikbaar vanuit de Van Musschenbroekstraat, zoals hieronder weergegeven. De hoven zijn voor het langzame verkeer vanuit de Stationslaan wel toegankelijk, maar afsluitbaar.



Ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer

- *Parkeren*

De parkeersituatie dient te voldoen aan de Nota Parkeernormen Breda 2021. Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat bij 52 woningen de maximale parkeerbehoefte (na saldering) 26 parkeerplaatsen bedraagt. Alwel heeft het voornemen om 26 fysieke plaatsen op maaiveld te realiseren.

Naast parkeerplaatsen voor auto's wordt ook in parkeervoorzieningen voor fietsen voorzien. Volgens de Nota Parkeernormen zijn er per (sociale huur)woning 3,2 parkeervoorzieningen vereist (inclusief bezoekersparkeren). Dit resulteert in een behoefte van $(52 \times 3,2)$ 167 fietsparkeervoorzieningen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor de stalling van fietsen. Fietsparkeren wordt op inpandig bij de appartementen opgelost en in de bestaande bedrijfswoning die behouden wordt. Daarnaast wordt in het westen van het plangebied een ruimte behouden voor bijgebouwen. Hier kunnen, indien nodig, fietsenbergingen worden gerealiseerd.

Toetsing van de daadwerkelijke parkeerbehoefte wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning uitgevoerd. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat bij aanvraag van een omgevingsvergunning aangetoond dient te worden dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en fietsen, zoals neergelegd in de parkeernormennota.



- *Stikstof*

De stikstofdepositie door het plan in de omliggende Natura 2000-gebieden is berekend, opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de rekenresultaten blijkt dat de beoogde ontwikkeling in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. In beide situaties bedraagt de stikstofdepositie 0,00 mol/ha.

- *Groenkompas*

De planvorming van de Harley locatie vond voorafgaand aan het vaststellen van het Groenkompas plaats. In lijn met het Groenkompas wordt groen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied is momenteel verhard. Met het toevoegen van onder meer een hovenstructuur, groene gevels en groene erfafscheidingen wordt er veel groen toegevoegd en worden de groene doelen op een alternatieve wijze gehaald. De groene identiteit van Breda wordt met de beoogde ontwikkeling versterkt.

- *Duurzaamheid en groen*

Uitgangspunt is om all electric woningen te bouwen, dus geen aansluiting op gas of een warmtenetwerk. Dit vraagt om de opwekking van stroom door middel van zonnepanelen die op de daken van de woningen worden aangebracht. De opwekking van warmte geschiedt door middel van een warmtepomp. Met een goed geïsoleerde gevelschil en de toepassing van zonweringen wordt de energievraag geminimaliseerd.

De vergroening van de openbare ruimte maakt het mogelijk om invulling te geven aan klimaatvraagstukken zoals het vertragen, bergen en infiltreren van hemelwater, voorkomen van hittestress, maar ook het vasthouden van water in droge periodes. Overtollig water wordt opgevangen in wadi's waarin ook het hemelwater van de verhardingen in de openbare ruimte wordt geborgen en geïnfiltreerd. Bij grote piekbuien wordt teveel aan water via een overstort afgevoerd naar de vijver in het park ten noorden van het plangebied.

De vergroening van de locatie biedt uitstekende mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit in de stedelijke omgeving (stadsnatuur en natuurinclusief bouwen). Daarnaast worden zoveel mogelijk inheemse en gevarieerde beplantingen geplant, in de vorm van bomen, struiken en een onderlaag met kruiden en vaste planten. Deze beplantingen bieden schuil-, voeder- en voortplantingsmogelijkheden voor insecten, vogels en andere kleine zoogdieren. Deze gevarieerde beplanting biedt tegelijkertijd een aantrekkelijke woon-, leef- en speelomgeving door alle seizoenen heen, met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.

- *Participatie*

Voor de beoogde ontwikkeling is een participatieplan en een participatieverslag opgesteld dat als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Uit het participatietraject zijn onder andere de volgende afspraken naar voren gekomen:

- Parkeren wordt uitgevoerd zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek.
- De brandgang die eigendom is van de bewoners van de Christiaan Huijgenstraat krijgt geen gedeeld gebruik. Alwel plaatst een veilige afscheiding.
- Balkons worden waar mogelijk zo uitgevoerd dat ze geen inkijk geven in de achtertuinen van bewoners Christiaan Huijgensstraat.
- De meedenkgroep en Alwel verkennen in overleg de mogelijkheden voor 'blind walls' en voor vergroening van de gevels.
- De aanplant van groen (bomen) wordt ingezet om de privacy van bewoners Christiaan Huijgenstraat te verbeteren.

Ook na de bestemmingsplanprocedure houdt Alwel contact met omwonenden en andere belanghebbenden.

De zienswijze die tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ingediend heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan de raad wordt de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' en het ongewijzigde beeldkwaliteitsplan voorgelegd.



Beeldkwaliteitsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is het moederdocument 'Harley locatie Breda' d.d. 24 april 2023 opgesteld. In dit moederdocument is op basis van een schetsplan beschreven op welke wijze kan worden voldaan aan de ruimtelijke voorwaarden die gelden op de locatie. Onderdeel van het moederdocument vormt het toetsingskader ten aanzien van de beeldkwaliteit. Het uiteindelijke bouwplan moet voldoen aan dit beeldkwaliteitsplan uit het moederdocument. Daarbij wordt ruimte geboden voor een nadere architectonische uitwerking. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van het bouwplan. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Welstandsnota worden beschouwd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' en het concept beeldkwaliteitsplan hebben van 27 april 2023 tot en met 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Deze heeft enkel betrekking op het bestemmingsplan. De geanonimiseerde zienswijze is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

De ingediende zienswijze is in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Linie - Doornbos, Harley locatie' d.d. 11 september 2023 samengevat weergegeven. Bij ieder onderdeel van de zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen.

De zienswijze is deels gegrond verklaard. Daarom is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' niet ter vaststelling aangeboden kan worden.

Hieronder zijn de wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een deel van de wijzigingen komt voort uit de ingediende zienswijze.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie'

Verbeelding

Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muuropeningen niet toegestaan'	Deze aanduiding is toegevoegd om de privacy van omwonenden beter te borgen. Zie hieronder ook over artikel 3.2.1 van de regels.
--	---

Regels

Artikel 1.32	Het begrip gestapelde woning is aan de begripsbepalingen toegevoegd.
Artikel 1.48	Het begrip sociale huurwoning is op basis van de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 in de begripsbepalingen aangepast.
Artikel 1.49	Het begrip vensters en andere muuropeningen is aan de begripsbepalingen toegevoegd.
Artikel 1.47	Aangepast op de 20 april 2023 door de raad vastgestelde 'Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023'.
Artikel 3.1 en artikel 7 onder b	Toegevoegd ter verduidelijking dat toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.
Artikel 3.2.1	Toegevoegd in het kader van de privacy dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muuropeningen niet toegestaan' vanaf de tweede bouwlaag geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, in de gevels van de woningen zijn toegestaan.



Toelichting

Paragraaf 3.5.6	De tekst is aangepast in verband met de op 20 april door de raad vastgestelde 'Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023'.
Paragraaf 3.5.9	Onderstaande tekst is toegevoegd om toe te lichten hoe bij de uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met het aspect ecologie: "Daarnaast wordt in het plan nadrukkelijk aandacht besteed aan de huismus als doelsoort. Hierbij wordt de in het Groenkompas voorgestane methode van Animal Aided Design toegepast waarbij doelsoorten vanaf het begin onderdeel zijn van de ontwerpopgave. In paragraaf 4.5 wordt beschreven op welke manier natuurinclusief bouwen in het nieuwbouwplan geborgd wordt."
Paragraaf 3.5.10	Een beschrijving van de Bredase Woon- & Bouwagenda 2023-2026 is toegevoegd.
Paragraaf 4.5	Onderstaande tekst is toegevoegd om toe te lichten hoe bij de uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met het aspect ecologie: "Ook wordt bij het bouwplan rekening gehouden met de huismus. Alwel houdt voor de realisatie van het project een ontwerp- en bouwrijpmaaking onder vier bouwbedrijven die daarvoor elk een architect selecteren. Bij de uitwerking van het nieuwbouwplan dient nestgelegenheid, foerageergebied en schuilgebied voor mussen gerealiseerd te worden. Hiervoor wordt het gemeentelijke PvE voor de huismus, het ecologisch advies over de huismus (bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan) en het eerder door Alwel gehanteerde werkprotocol voor het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen in nieuwbouw (bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan) aan het prijsvraagdocument toegevoegd. Deelnemende partijen worden uitgedaagd om verblijf- en foerageerplaatsen voor onder meer de huismus in het ontwerp te integreren zodat een goed leefgebied voor deze soort ontstaat. Wanneer in een vroeg stadium aandacht is voor natuurinclusief bouwen kunnen voorzieningen eenvoudig worden toegepast. Beoordeeld wordt in hoeverre het bouwplan door de creativiteit van de ontwerper de huismus verder helpt."
Paragraaf 4.6	De uitgebreide parkeerberekening uit het Moederdocument 'Harley locatie Breda' (bijlage 1 bij de toelichting) is toegevoegd.
Bijlage 1	Het Moederdocument 'Harley locatie Breda' is vervangen in verband met een verschrijving.

Juridisch

Consequenties

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

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep tegen het bestemmingsplan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend.



Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moet in het beroepschrift aangeven worden welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

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

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente Breda en Alwel waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten van de ontwikkeling. Een exploitatieplan is niet nodig. Besloten kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Bijlagen

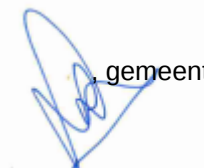
1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie'
5. Beeldkwaliteitsplan 'Harley locatie Breda'
6. Geanonimiseerde zienswijze
7. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie'

Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester

 gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie'

11 september 2023

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het realiseren van maximaal 52 sociale huurwoningen aan de Stationslaan 109-123 en de Van Musschenbroekstraat 1-9 in Breda. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 27 april 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Harley locatie' (NL.IMRO.0758.BP2022207010-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 52 sociale huurwoningen aan de Stationslaan 109-123 en de Van Musschenbroekstraat 1-9 in Breda.

De terinzagelegging liep van 27 april 2023 tot en met 7 juni 2023. Er is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is in deze zienswijzennota samengevat beschreven. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indiener van de zienswijze niet openbaar gemaakt.

Beantwoording zienswijze

Zienswijze indiener 1

Zienswijze		Beantwoording
a.	We maken ons zorgen over de extra schaduw die de te bouwen panden gaan geven en de invloed die dit gaat hebben op alles wat in onze tuin groeit.	In het Moederdocument 'Harley locatie Breda', opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, is op de laatste pagina een schaduwanalyse opgenomen. Hiermee is het effect van de nieuwbouw binnen het plangebied op 21 september op de directe omgeving in beeld gebracht. Dit is – net als 21 maart – de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december (de zon het laagst) en 21 juni (de zon het hoogst). De schaduwwerking door de nieuwbouw op de omgeving wordt aanvaardbaar geacht. Voor het perceel van indiener is van belang dat uit de schaduwanalyse volgt dat in de vroege ochtend op 21 september schaduw door de nieuwbouw in de achtertuin aanwezig is, maar dat schaduw door de nieuwbouw vanaf 11.00u niet meer aanwezig is en later op de dag ook niet terugkomt. In het voorjaar en in de zomermaanden staat de zon hoger en is de schaduwwerking door de nieuwbouw op het perceel van indiener in mindere mate aanwezig dan in de schaduwanalyse in beeld is gebracht. Dat gedurende een deel van de dag van een woonperceel schaduw aanwezig is als gevolg van bebouwing in de directe omgeving is gebruikelijk in een stedelijke omgeving en is planologisch aanvaardbaar. Overigens was op basis van de planologische situatie al schaduwhinder door bebouwing binnen het plangebied op het perceel van indiener mogelijk. Geconcludeerd is dat voor omwonenden sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
b.	De nieuwe bewoners kunnen vanuit de nieuwe woningen zo bij ons binnenkijken. Wat een serieuze inbreuk is op onze privacy.	Het perceel van indiener ligt ten noorden van het plangebied, ter hoogte van het groene binnenhof tussen de twee appartementengebouwen met een maximale goothoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. De kopgevels aan de noordkant van deze gebouwen worden gesloten uitgevoerd. Dat wil zeggen dat vanuit deze kant van de nieuwbouw geen inkijk ontstaat in de woningen of achtertuinen aan de Christiaan Huygensstraat. Om te borgen dat de noordkant gesloten wordt uitgevoerd, is een aanpassing doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. De noordgevels hebben op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muuropeningen niet toegestaan'. Aan de regels is

		toegevoegd dat ter plaatse van deze aanduiding vanaf de tweede bouwlaag in de gevels van de woningen geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken zijn toegestaan. De langsgevels van de nieuwbouw, in het verlengde van het perceel van indiener, worden wel voorzien van balkons. Om de privacy voor omwonenden zoveel mogelijk te behouden, is in het prijsvraagdocument verzocht om maatregelen om inkijk vanuit balkons of woningen zo veel mogelijk te beperken. Bij de uitwerking van het plan wordt op deze manier rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van omwonenden. De erfafscheiding tussen de woningen aan de Christiaan Huygensstraat en het plangebied wordt op verzoek van omwonenden uitgevoerd als betonnen schutting met nabij de erfgrens (niet te hoog doorgroeiende) bomen die de bewoners ten noorden van het plangebied privacy bieden. Ook de bijgebouwen die op de omliggende woonpercelen staan hebben een afschermende werking. Dit beperkt de mate van inkijk. Het ervaren van enige inkijk door omwonenden is overigens gebruikelijk in een stedelijke omgeving. In dit geval was in de feitelijke situatie en op basis van de planologische situatie inkijk ook niet uitgesloten. Geconcludeerd is dat voor omwonenden sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
c.	We vrezen dat mensen zichzelf gemakkelijk toegang kunnen verlenen tot de brandgang en onze schuren.	Naar aanleiding van het participatietraject komt ter waarborging van de sociale veiligheid een betonnen schutting op de erfgrens tussen het plangebied en de noordelijk gelegen woonpercelen. Met de uitvoering van de betonnen schutting en de aanplant van nieuwe bomen blijft de bestaande achterom van de bewoners aan de noordzijde van het plangebied intact en bovendien onderhoudsvrij.
d.	We vrezen dat het aantal parkeerplekken niet voldoende gaat zijn waardoor er extra geparkeerd gaat worden in de wijk waar de parkeerdruk al hoog is.	In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat bij 52 nieuwe woningen de maximale parkeerbehoefte na saldering 26 parkeerplaatsen bedraagt. De piek treedt op zaterdagavond op. De door de raad vastgestelde Nota Parkeernormen Breda 2021 vormt de basis voor de berekening. Uitgangspunt voor het bouwplan is het realiseren van 26 parkeerplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan was de uitgebreide parkeerberekening in tabelvorm in het Moederdocument 'Harley locatie Breda', bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan, opgenomen. In het vast te stellen

		bestemmingsplan is de berekening voor de duidelijkheid ook in paragraaf 4.6 van de toelichting opgenomen. De bewoners van de nieuwbouw zijn aangewezen op de 26 parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd. Zij kunnen geen parkeervergunning(en) krijgen en geen gebruik maken van de bezoekersregeling. Hiermee wordt de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied gereguleerd.
e.	Door het extra verkeer, vooral in de Mussenbroekstraat, verwachten we dat er problemen ontstaan. Het is er erg smalle straat.	In paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Uit de berekening van de verkeersbewegingen blijkt dat sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 25 per werkdag (7 per weekdag) in de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie. Voor de Van Musschenbroekstraat zijn geen recente telgegevens beschikbaar, maar op basis van vergelijkbare wegen in de omgeving en verkeerskundige inschattingen ligt de verkeersintensiteit tussen de 500 en 1.000 motovoertuigen per weekdag. Gemiddeld geldt voor dit type weg (30 km/uur, woonstraat) een verkeerskundige capaciteit van grofweg 5.000 verkeersbewegingen per etmaal. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de Van Musschenbroekstraat geschikt is voor de verwachte afwikkeling van verkeer vanwege de nieuwe woningen. Hierbij is in aanmerking genomen dat de verkeersbewegingen afkomstig van de voorgaande bedrijfsfunctie komt te vervallen. Dat de Van Musschenbroekstraat een smalle straat is (de rijbaan is 4,5 meter breed), maakt niet dat problemen worden verwacht. Juist bij een wat smallere straat, die in dit geval overigens maar circa 50 meter lang is, zijn weggebruikers doorgaans alerter.
f.	Belangrijkste is dat het een gemiste kans is om de ecologie in de stad te vergroten. Er wordt in het plan niet gekozen voor groene daken, maar door schuine daken met dakpannen die zouden moeten aansluiten bij de rest van de wijk, maar aan de overkant van de weg zien we ze al niet meer terug. De daken zijn zo hoog dat niemand ze überhaupt ziet. Juist het toevoegen van groene daken zou een positieve werking op de ecologie en de waterberging kunnen hebben, een kans die de gemeente niet zou mogen laten liggen.	Met onder meer de gekozen kapvorm wordt gerefereerd aan de dakvormen van de wijk Linie. Dit is een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. De nieuwe gebouwen zullen haaks op de Stationslaan staan, waardoor de kapvorm van de gebouwen goed afleesbaar zal zijn. De bebouwing waar indiener aan refereert betreft de nieuwbouw van Drie Hoefijzers Noord. Dit gebied behoort niet tot de wijk Linie en is daarom op haar eigen stedenbouwkundige merites beoordeeld.

		Binnen het plangebied wordt ten opzichte van de huidige situatie groen toegevoegd. Het plangebied was bij het voormalige gebruik vrijwel geheel verhard. Met het toevoegen van een hovenstructuur (waar ruimte is voor groen), groene gevels en groene erfafscheidingen wordt naar verhouding veel groen toegevoegd en worden groene doelen op een andere manier gehaald dan enkel met groene daken. In het prijsvraagdocument worden de plannenmakers uitgenodigd om ook andere maatregelen te nemen die klimaatadaptatie en biodiversiteit bevorderen. Groene (schuine) daken worden daarbij niet uitgesloten. Waterberging vindt plaats door de twee beoogde stadstuinen water-adaptief in te richten. Het onbebouwde terrein bestaat uit zo min mogelijk verharding. De verharding die wordt toegepast is waar mogelijk doorgroeibaar/waterdoorlatend. Op het onverharde terrein worden wadi's toegepast. Aanvullend wordt de mogelijkheid van waterbergende boombunkers onderzocht. Geconcludeerd wordt dat in de nieuwe situatie een groener gebied ontstaat met meer ruimte voor waterberging.
g.	Op dit moment wonen in het plangebied diverse (kleine) vogels en vleermuizen, die een aanwinst zijn voor het leefplezier. We genieten er 's avonds van in de zomer als de vleermuizen door de tuin te vliegen (die positieve invloed op het aantal muggen hebben) en ieder voorjaar de mezen die nestelen in onze tuin. In de plannen wordt te weinig rekening gehouden met deze niet menselijke Bredase inwoners.	Bij het bouwplan wordt rekening gehouden de huismus. Alwel houdt voor de realisatie van het project een ontwerp- en bouwprijsvraag onder vier bouwbedrijven die daarvoor elk een architect selecteren. Bij de uitwerking van het nieuwbouwplan dient nestgelegenheid, foerageergebied en schuilgebied voor mussen gerealiseerd te worden. Van partijen die deelnemen aan de prijsvraag wordt verlangd om verblijf- en foerageerplaatsen voor de huismus in het ontwerp te integreren zodat een goed leefgebied voor deze soort ontstaat. Hierop is paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. In het door Alwel gehanteerde werkprotocol voor het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen in nieuwbouw wordt onder meer aandacht besteed aan voorzieningen voor vleermuizen in nieuwbouw. Dit werkprotocol is als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen en wordt aan het prijsvraagdocument toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

B. Staat van wijzigingen

Verbeelding

Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muuropeningen niet toegestaan'	Deze aanduiding is toegevoegd om de privacy van omwonenden beter te borgen. Zie hieronder ook over artikel 3.2.1 van de regels.
--	---

Regels

Artikel 1.32	Het begrip gestapelde woning is aan de begripsbepalingen toegevoegd.
Artikel 1.48	Het begrip sociale huurwoning is op basis van de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 in de begripsbepalingen aangepast.
Artikel 1.49	Het begrip vensters en andere muuropeningen is aan de begripsbepalingen toegevoegd.
Artikel 1.47	Aangepast op de 20 april 2023 door de raad vastgestelde 'Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023'.
Artikel 3.1 en artikel 7 onder b	Toegevoegd ter verduidelijking dat toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.
Artikel 3.2.1	Toegevoegd in het kader van de privacy dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muuropeningen niet toegestaan' vanaf de tweede bouwlaag geen vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, in de gevels van de woningen zijn toegestaan.

Toelichting

Paragraaf 3.5.6	De tekst is aangepast in verband met de op 20 april door de raad vastgestelde 'Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023'.
Paragraaf 3.5.9	Onderstaande tekst is toegevoegd om toe te lichten hoe bij de uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met het aspect ecologie: “Daarnaast wordt in het plan nadrukkelijk aandacht besteed aan de huismus als doelsoort. Hierbij wordt de in het Groenkompas voorgestane methode van Animal Aided Design toegepast waarbij doelsoorten vanaf het begin onderdeel zijn van de ontwerpogave. In paragraaf 4.5 wordt beschreven op welke manier natuurinclusief bouwen in het nieuwbouwplan geborgd wordt.”
Paragraaf 3.5.10	Een beschrijving van de Bredase Woon- & Bouwagenda 2023-2026 is toegevoegd.
Paragraaf 4.5	Onderstaande tekst is toegevoegd om toe te lichten hoe bij de uitwerking van het plan rekening wordt gehouden met het aspect ecologie: “Ook wordt bij het bouwplan rekening gehouden met de huismus. Alwel houdt voor de realisatie van het project een ontwerp- en bouwrijvraag onder vier bouwbedrijven die daarvoor elk een architect selecteren. Bij de uitwerking van het nieuwbouwplan dient nestgelegenheid, foerageergebied en schuilgebied voor mussen gerealiseerd te worden. Hiervoor wordt het gemeentelijke PvE voor de huismus, het ecologisch advies over de huismus (bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan) en het eerder door Alwel gehanteerde werkprotocol voor het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen in nieuwbouw (bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan) aan het prijsvraagdocument toegevoegd. Deelnemende partijen worden uitgedaagd om verblijf- en

	foerageerplaatsen voor onder meer de huismus in het ontwerp te integreren zodat een goed leefgebied voor deze soort ontstaat. Wanneer in een vroeg stadium aandacht is voor natuurinclusief bouwen kunnen voorzieningen eenvoudig worden toegepast. Beoordeeld wordt in hoeverre het bouwplan door de creativiteit van de ontwerper de huismus verder helpt.”
Paragraaf 4.6	De uitgebreide parkeerberekening uit het Moederdocument 'Harley locatie Breda' (bijlage 1 bij de toelichting) is toegevoegd.
Bijlage 1	Het Moederdocument 'Harley locatie Breda' is vervangen in verband met een beschrijving.