



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1'

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Linie - Doornbos, Hooilaan 1' d.d. 26 april 2024;
2. het bestemmingsplan 'Linie-Doornbos, Hooilaan 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022207011-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Linie - Doornbos, Hooilaan 1' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Ontwikkeling

Aan de rand van de wijk Doornbos, op de hoek van de Nieuwe Kadijk en de Doornboslaan staat een gedateerd en leegstaand kantoorpand. Initiatiefnemer is voornemens om het pand te slopen en te herontwikkelen naar woningbouw. Initiatiefnemer is voornemens aan de Hooilaan 1 in Breda een woongebouw te realiseren met 120 appartementen met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Het woningbouwprogramma is 30% sociale koop laag, 20% sociale koop midden, 20% sociale koop hoog en 30% vrije sector woningen. Het woongebouw kent een maximale bouwhoogte van 57 meter.

Bestemmingsplan

Aangezien de beoogde ontwikkeling aan de Hooilaan 1 niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling die de ontwikkeling van 120 appartementen planologisch mogelijk maakt. Het realiseren en in stand houden van de sociale koopwoningen binnen het plangebied is planologisch geborgd op basis van de regels van het bestemmingsplan. De groene inrichting van de buitenruimte wordt geregeld met de bestemming 'Groen'.

Kostenverhaal

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

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1' maakt het planologisch mogelijk om 120 appartementen te realiseren ter plaatse van een voormalig kantoorpand aan de Hooilaan 1 te Breda.

Kostenverhaal

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

Uitvoering van het besluit

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen.

Motivering

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1' is de beoogde ontwikkeling van 120 appartementen ter plaatse van een voormalig kantoorpand aan de Hooilaan 1 te Breda. Hieronder worden de beoogde ontwikkeling en enkele belangrijke (milieu)thema's met betrekking tot het bestemmingsplan toegelicht.

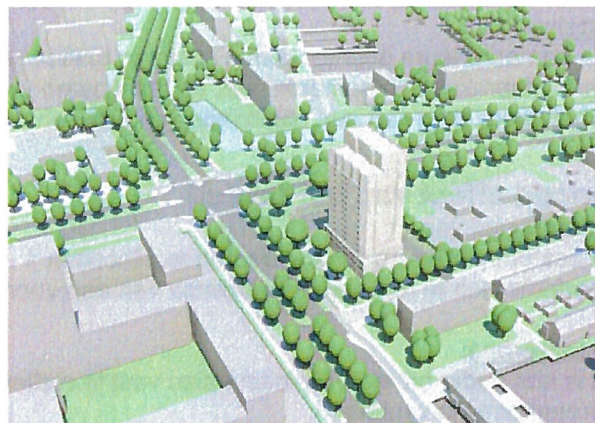
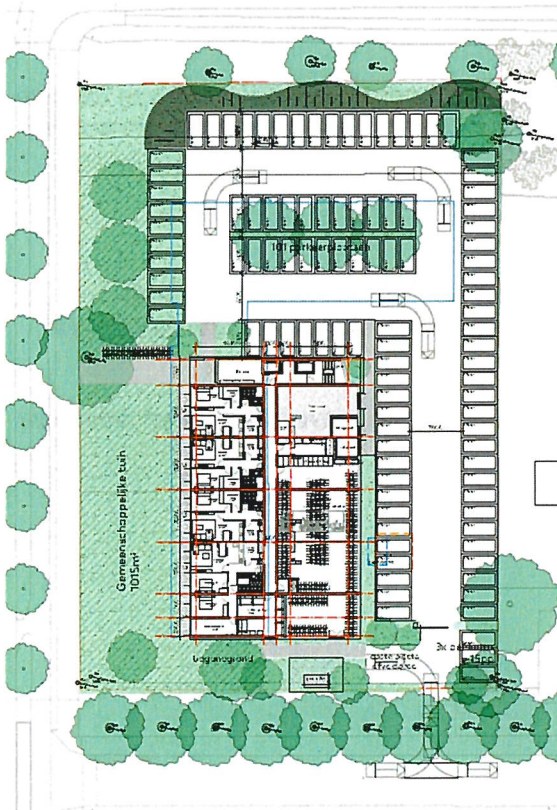
Initiatiefplan

Aan de rand van de wijk Doornbos, op de hoek van de Nieuwe Kadijk en de Doornboslaan staat een gedateerd en leegstaand kantoorpand. Op 25 maart 2020 is het initiatiefplan voor de Hooilaan 1 door de gemeente positief beoordeeld. Het plan ging toen nog uit van transformatie van het huidige kantoorpand naar circa 50 appartementen. Gezien het hoge percentage sociale huur en de zwakkere leefbaarheid van de wijk Doornbos is in eerste instantie een initiatiefplan met een 100% middelduur programma ingediend. Vanuit economie is positief geadviseerd over het transformeren naar wonen op deze locatie, om verdere leegstand van het kantoorpand te voorkomen.

Tijdens de haalbaarheidsfase bleek door de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de eisen ten aanzien van de geluidsbelasting en de gevolgen van de huidige structuur van het bestaande gebouw realisatie in de vorm van 100% middelduur niet haalbaar. Daarop heeft initiatiefnemer gekozen voor sloop en nieuwbouw. Het plan is aangepast naar 120 appartementen, waarvan 70% tot aan de betaalbaarheidsgrens (sociale koop) en 30% vrije sector koopwoningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Op 11 april 2023 heeft het college positief besloten over de haalbaarheid van dit initiatief.

Ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens aan de Hooilaan 1 in Breda een woongebouw te realiseren met 120 appartementen met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. In de huidige situatie is ter plaatse een kantoorgebouw met parkeerplaatsen aanwezig. De aanwezige bebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van dit planvoornemen. Het woningbouwprogramma is 30% sociale koop laag, 20% sociale koop midden, 20% sociale koop hoog en 30% vrije sector woningen. Het woongebouw kent een maximale bouwhoogte van 57 meter. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.





Omgevingsvisie Breda 2040

Ter plaatse is in de huidige situatie een kantoorgebouw aanwezig. In de Omgevingsvisie Breda 2040 is de visie op kantoorlocaties opgenomen. Op de kantorenmarkt is nog steeds sprake van leegstand op diverse plekken. Aangezien de kantorenvoorraad in Breda te groot is, blijft de gemeente zich richten op het verminderen van bestemmingsplancapaciteit. Transformatie naar wonen is voor bepaalde kantorenlocaties voorstelbaar en wenselijk. De locatie aan de Hooilaan 1 is wat betreft ligging gelegen op een stedelijke locatie en betreft een inbreidingslocatie. Transformatie van het bestaande pand naar een woongebouw is onderzocht maar niet haalbaar gebleken. Het bestemmingsplan gaat uit van het toevoegen van 120 appartementen in een nieuw woongebouw. Met de sloop van het kantoorpand en de herbestemming van 'Kantoor' naar 'Wonen' wordt het aantal vierkante meters kantoor in Breda teruggebracht.

De voorgestelde mix van sociale koop en vrije sector koop draagt bij aan de sociale cohesie en een verbetering van de leefbaarheid in deze wijk. Het bestaande woonmilieu wordt uitgebreid en er worden nieuwe woningtypen in deze omgeving toegevoegd, waardoor de doorstroming en differentiatie binnen de wijk Doornbos wordt bevorderd.

Uit het gebiedsprofiel Noord, dat geldt voor de wijk Doornbos-Linie, blijkt dat het een wijk is met veel goedkope woningen (85% zowel huur en koop). Het aandeel empty nesters (24%) en gezinnen met een hoger inkomen (boven modaal) (35%) is groot. Ruim een kwart van de huishoudens heeft een lager inkomen, waaronder veel ouderen (10%). Binnen de wijk is er met name behoefte aan appartementen om zodoende de doorstroming van ouderen te stimuleren, die dan weer ruimte vrij maken voor gezinnen met kinderen in de vorm van betaalbare eengezinswoningen. Daarnaast biedt het kansen voor starters. Het woonprogramma waarvan 70% tot aan de betaalbaarheidsgrens en 30% vrije sector koop sluit aan bij de woonwensen van doorstromers uit de wijk en biedt kansen voor starters op de woningmarkt. Hiermee levert het plan een belangrijke bijdrage aan het toevoegen van nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad binnen de wijk Doornbos-Linie en de gemeente Breda. De ontwikkeling draagt zodoende bij aan de ambities en doelen zoals verwoord in de omgevingsvisie.

Bestuursakkoord 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022-2026'

In het bestuursakkoord is de ambitie vastgelegd om in de bestuursperiode 2022-2026 nog eens 6.000 nieuwe woningen erbij te bouwen, met een verdeling van 30% sociale huur, 40% middeldure huur en/of

sociale koop voor middeninkomens en 30% vrije sector. De verdeling van het woningbouwprogramma voor de Hooilaan 1 wijkt af van de verdeling uit het bestuursakkoord. Het programma bestaat uit 70% woningen in het middeldure segment (sociale koop) en 30% vrije sector koop. Dit sluit aan op de woonwensen van doorstromers uit de wijk en biedt kansen voor starters op de woningmarkt. Hiermee levert het plan een belangrijke bijdrage aan het toevoegen van nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad binnen de wijk Doornbos-Linie en de gemeente Breda.

Doelgroepenverordening

In de 'Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023' zijn regels opgenomen voor de realisatie, exploitatie en instandhouding van onder meer sociale koopwoningen. De woningen aan de Hooilaan 1 bestaan uit 70% sociale koop en 30% vrije sector. Het betreft een gemêleerd programma met vele type woningen. De minimale aantallen sociale koop zijn in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Groenkompas

Op verschillende manieren wordt ingezet op vergroening van de huidige locatie, onder andere door het inrichten van de buitenruimte als groene ruimte. De bestaande bomen worden behouden en er worden nieuwe bomen en groenstructuren toegevoegd. Berekend is dat 37,6% van het plangebied groen wordt ingevuld. Hiermee wordt de norm van 35% uit het Groenkompas behaald.

Verkeer en parkeren

In de huidige situatie kent het projectgebied een verkeersgeneratie van circa 240 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). In de toekomstige situatie is dit circa 465,4 mvt/etmaal. Er is dus sprake van een toename van 225 mvt/etmaal.



Omgerekend is dit een toename van circa 2-4 motorvoertuigbewegingen per 5 minuten tijdens de twee maatgevende momenten (ochtend- en avondspits). Verkeerskundig is deze toename verwaarloosbaar. Deze kan goed en veilig via de Hooilaan op de gebiedsontsluitingsweg Doornboslaan worden afgewikkeld.

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de Nota Parkeernormen Breda 2021. De normatieve parkeerbehoefte bedraagt 121,2 parkeerplaatsen (85,2 bewoners en 36 bezoekers). Het plan voorziet in 3 deelauto's voor bewoners. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost.

Hoogbouwvisie

In de Hoogbouwvisie is aangegeven dat een zorgvuldige inpassing van hoogbouw in de stad belangrijk is. Vrijstaande torens zullen eerder een uitzondering dan regel zijn. Het realiseren van op zichzelf staande hoogbouw is echter voorstelbaar wanneer de locatie in de stad of het beoogde doel van de hoogbouw hier aanleiding toe geeft. Een vrijstaande toren kan aan de orde zijn wanneer het beoogde doel ervan is om een specifieke plek te markeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn op een locatie van betekenisvolle knooppunten.

De locatie Hooilaan 1 ligt aan de rand van de wijk Doornbos, op de hoek Nieuwe Kadijk (Noordelijke Rondweg) - Doornboslaan op de overgang naar de wijk Hoge Vucht. De Noordelijke Rondweg kent meerdere belangrijke knopen, met als meest belangrijke punten voor hoogbouw de aansluitpunten op de A16 en de A27. De locatie aan de Hooilaan 1 is op een kruispunt gelegen van de Noordelijke Rondweg met de Doornboslaan, tussen deze aansluitpunten in. Dit kruispunt vormt niet alleen voor inwoners uit het noorden van Breda, maar ook voor bezoekers die van de snelweg af komen, een entree tot de stad.

In het bestemmingsplan wordt een hoogte van 57 meter planologisch mogelijk gemaakt. Het ontwerp van het gebouw kent een hoogte van circa 55 meter met circa 2 meter daarop installaties ten behoeve van de klimaatbeheersing in het gebouw en een glasbewassingsinstallatie. Gelet op de belangrijke markering van het kruispunt en, het reeds bestaande gebouw van circa 52 meter hoog aan de overkant van de Doornboslaan, wordt de bouwhoogte in het bestemmingsplan acceptabel geacht.

In het kader van de Hoogbouwvisie is een hoogbouweffectanalyse uitgevoerd. De onderzoeken hiervoor zijn als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de hoogbouweffecten. Geconcludeerd is dat hoogbouw met een maximale bouwhoogte van 57 meter aanvaardbaar is.

Communicatie en participatie

Om de omgeving van het plangebied te betrekken bij de ontwikkeling is de initiatiefnemer in lijn met het participatieplan voor de ontwikkeling in gesprek gegaan met belanghebbenden/omwonenden. Het participatieplan is als bijlage 18 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Er hebben 3 participatiebijeenkomsten plaatsgevonden in de periode van januari 2022 tot en met juni 2023. Het participatieverslag is als bijlage 19 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. In verband met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een Breda Bericht in de omgeving verspreid. Daarnaast heeft tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 11 januari 2024 een inloopavond plaatsgevonden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1' heeft van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn in totaal vier zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op de volgende onderwerpen:

- verkeer en parkeren;
- hoogbouw passend op deze locatie;
- geluid;
- bezonning.



De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Linie-Doornbos, Hooilaan 1' d.d. 26 april 2024 samengevat weergegeven. Bij ieder onderdeel van de zienswijzen is de reactie van de gemeente opgenomen.

De zienswijzen zijn deels gegrond verklaard. Daarom is het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan niet voor vaststelling aangeboden kan worden.

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

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1'

Regels

Bijlage 1 bij de regels	Het ontwerpbesluit hogere waarden is vervangen door het definitieve besluit hogere waarden.
-------------------------	---

Toelichting

Paragraaf 3.5.4	Deze paragraaf is aangevuld met een stukje tekst over vrijstaande en op zichzelfstaande bebouwing.
Paragraaf 3.5.13	De toets aan het Groenkompas is aangevuld met oppervlaktematen en een berekening.
Paragraaf 5.3.3	In deze paragraaf is verduidelijkt dat er 3 parkeerplaatsen worden aangelegd voor deelauto's.
Paragraaf 5.8.2	De toets aan het aspect bedrijven en milieuzonering is aangevuld in relatie tot de naastgelegen school.
Paragraaf 5.9.2	In deze paragraaf is het aspect geluidsreflectie opgenomen en beoordeeld.
Paragraaf 5.14.1	In deze paragraaf hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van het geactualiseerde windonderzoek. Daarnaast is een toets toegevoegd aan het aspect wind geïnduceerd geluid op basis van de Hoogbouwvisie.
Paragraaf 5.14.2	In de conclusie van deze paragraaf is toegevoegd dat aan beide TNO-normen inzake bezonning van woningen kan worden voldaan.
Paragraaf 6.2.4	Er is een paragraaf toegevoegd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Bijlage 7 – 11 Aeries-berekening	De Aeries-berekening ten behoeve van het aspect stikstof is geactualiseerd vanwege de nieuwe versie van Aeries Calculator. Het plan voldoet.
Bijlage 16 Windhinderonderzoek	Het windhinderonderzoek is geactualiseerd. Een aantal onderdelen uit het windonderzoek zijn tekstueel verduidelijkt. Bovendien is de meethoogte ter hoogte van het schoolplein aangepast naar 1,25 meter in plaats van 1,75 meter, vanwege de lengte van de gebruikers van het schoolplein. Het resultaat in de meting is echter maar beperkt gewijzigd. De conclusies in het rapport zijn niet gewijzigd.
Bijlage 21 Nota van beantwoording zienswijzen	De Nota van Zienswijzen is als bijlage 21 aan de toelichting toegevoegd.



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 zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarna 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).

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

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 de initiatiefnemer van het plan waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten van de ontwikkeling. Besloten kan daarom 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

Meegezonden bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1'
5. Geanonimiseerde zienswijzen
6. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1'

Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1'

Aantal bijlagen: 2

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Linie - Doornbos, Hooilaan 1' d.d. 26 april 2024;
2. het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Hooilaan 1' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022207011-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Linie - Doornbos, Hooilaan 1' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

20 JUNI 2024

, voorzitter

, griffier

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN**

‘Linie Doornbos - Hooilaan 1’

26 april 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Linie – Doornbos, Hooilaan 1' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van een kantoorpand naar een nieuw woongebouw met 120 appartementen aan de Hooilaan 1 in Breda. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Linie – Doornbos, Hooilaan 1' 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 – Hooilaan 1'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 23 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Linie Doornbos – Hooilaan 1' (NL.IMRO.0758.BP2022207011-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 120 appartementen aan de Hooilaan 1 in Breda.

De terinzagelegging liep van 23 december 2023 tot en met 2 februari 2024. Er zijn in totaal 4 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze indiener 1

Zienswijze indiener 1		Beantwoording
a.	Indiener, wonend in de Morsestraat, ervaart steeds drukkeren wegen en schaarse parkeerplekken in de wijk. De in- en uitrit aan de Copernicusstraat/GGD wordt als voorbeeld aangehaald. Hierdoor ontstaan gevaarlijke verkeerssituaties.	In paragraaf 5.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect verkeer. Uit de berekening van het aantal verkeersbewegingen blijkt dat sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 225 motorvoertuigen per etmaal. Dit komt neer op een toename van circa 2 tot 4 motorvoertuigen per 5 minuten tijdens de twee maatgevende momenten van de dag (ochtend- en avondspits). Omgerekend betreft dit een toename van maximaal 24 tot 48 motorvoertuigen per uur. Van de Hooilaan en de Doornboslaan zijn verkeersgegevens bekend. Op de Hooilaan rijden 54 motorvoertuigen in het drukste ochtendspitsuur en 74 motorvoertuigen in het drukste avondspitsuur (2022). Op de Doornboslaan rijden 1.088 motorvoertuigen in het drukste ochtendspitsuur en 1.158 motorvoertuigen in het drukste avondspitsuur (2023). Een toename van 24 tot 48 motorvoertuigen per uur tijdens de drukste momenten in de ochtend- en avondspits zal op het gehele kruispunt nauwelijks effect hebben op de totale verkeersafwikkeling. Bovendien verspreid dit verkeer zich over meerdere kruispunten. Verkeerskundig gezien is een dergelijke toename voor de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar. In paragraaf 5.3.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect parkeren. Uit de berekening van de parkeerbehoefte blijkt dat bij 120 nieuwe appartementen de maximale parkeerbehoefte 102 parkeerplaatsen betreft. De door de raad vastgestelde Nota Parkeernormen Breda 2021 vormt de basis voor deze berekening. Uitgangspunt voor het bouwplan is het realiseren van 102 parkeerplaatsen. De bewoners van de nieuwbouw zijn aangewezen op de 102 parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd. In dit aantal is rekening gehouden met zowel bewoners als bezoekers. Het plan zorgt dus voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en dat is dichterbij de woning dan elders in de wijk parkeren. Extra parkeerdruk in de omgeving van het plangebied wordt hiermee voorkomen.

		Indiener woont bovendien in een gebied met betaald parkeren. Dit is niet het geval ter plaatse van de Hooilaan. Extra parkeerdruk aan de Morsestraat ten gevolge van dit plan is niet te verwachten.
b.	Indiener is van mening dat hoogbouw niet passend is in deze wijk.	In het bestuursakkoord 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit' 2022-2026 is de ambitie vastgelegd om in deze bestuursperiode 6.000 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Door middel van transformatie en verdichting wordt het bestaand ruimtegebruik binnen de stad beter in gebruik genomen. Hoogbouw levert een bijdrage aan het creëren van stedelijke allure en het versterken van intensief ruimtegebruik. Hoogbouw is dan ook nodig om de opgave voor het grote aantal woningen te kunnen realiseren in de stad. In paragraaf 3.5.4 van de toelichting wordt het plan getoetst aan de Hoogbouwvisie. De locatie aan de Hooilaan 1 is op een kruispunt gelegen van de Noordelijke Rondweg met de Doornboslaan. Dit kruispunt vormt niet alleen voor inwoners uit het noorden van Breda, maar ook voor bezoekers die via de snelweg de stad betreden, een belangrijke entree tot de stad. Als gemeente vinden we een nieuw gebouw met de gegeven afmetingen en hoogte ruimtelijk aanvaardbaar op deze binnenstedelijke locatie, als markering van dit belangrijke kruispunt. De bouwhoogte in het bestemmingsplan wordt gelet op de belangrijke markering van het kruispunt en, het reeds bestaande gebouw van circa 52 meter hoog aan de overkant van de Doornboslaan, acceptabel geacht.
c.	Indiener vreest voor overlast tijdens de bouw van de appartementen. De bouw gaat volgens indiener gepaard met veel (geluids)overlast en aan- en afvoer van materieel. Dit heeft indiener de afgelopen tijd ook ervaren met het heien van het project Eureka!.	Het tegengaan van overlast tijdens bouwwerkzaamheden is niet iets dat geregeld kan worden in een bestemmingsplan. Het betreft een uitvoeringsaspect en het is de taak van de vergunninghouder en bouwer om overlast tijdens de bouw zoveel als mogelijk te beperken.
d.	Indiener stelt dat als de gemeente besluit met deze ontwikkeling akkoord te gaan, er een compensatie tegenover dient te staan welke ten gunste is van de wijk en haar bewoners.	In juli 2020 stelde de raad van de gemeente Breda de Nota Bovenwijkse Voorzieningen vast. Om de groei van de stad mogelijk te maken zijn er forse investeringen in de openbare ruimte nodig. Het gaat bijvoorbeeld om investeringen in infrastructuur om de bereikbaarheid van de stad te verbeteren. Daarnaast zijn er investeringen in groen- en watervoorzieningen nodig om de stad in de toekomst leefbaar en aantrekkelijk te houden. Dit is te bereiken met de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Een ontwikkelaar, waaronder die van de Hooilaan 1, heeft op basis van deze nota een bedrag betaald om op deze manier een bijdrage aan de stad en haar inwoners te doen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze indiener 2		Beantwoording
a.	Indiener, wonend aan de Galileistraat, ervaart dat het erg druk is met parkeren. Soms parkeert indiener aan de andere kant van de weg, ter hoogte van de Hooilaan of de huizen aan de Doornboslaan. Aangezien parkeeroverlast volgens indiener door de hele buurt heen wordt ervaren, zijn omwonenden daar niet blij mee.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienwijze 1, onder punt a. De parkeerbehoefte die voortkomt uit de realisatie van 120 appartementen wordt volledig op eigen terrein opgelost. De bestaande parkeeroverlast die wordt ervaren in de wijk valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en lossen we dan ook niet in deze procedure op. Indiener woont bovendien in een gebied met betaald parkeren. Dit is niet het geval ter plaatse van de Hooilaan. Extra parkeerdruk aan de Galileistraat ten gevolge van dit plan is niet te verwachten.
b.	Indiener adviseert om te voorzien in een grote parkeerplaats bij de appartementen.	Bij de appartementen wordt voorzien in 102 parkeerplaatsen op eigen terrein. Ter plaatse wordt dus een parkeerplaats aangelegd.
c.	Indiener ervaart overlast van het hoge appartementengebouw (GGD) dat er al staat. Hoe hoger in het gebouw geluid wordt gemaakt, hoe beter dit volgens indiener op de grond is te horen. Indiener adviseert daarom een minder hoog appartementengebouw te realiseren (maximaal 3 bouwlagen).	In de door de raad vastgestelde Hoogbouwvisie Breda is vastgelegd dat een belangrijk aspect bij de realisatie van hoogbouw het beperken van overlast van geluid betreft. Vanwege de grote geveloppervlakken bij hoogbouw speelt weerkaatsing van geluid een belangrijke rol. De mogelijk nadelige effecten van geluid dienen daarom beoordeeld te worden. Paragraaf 5.9.2 van de toelichting is aangevuld met het aspect geluidsreflectie. Voor geluidsreflectie, ofwel de weerkaatsing van geluid vanwege in dit geval de hoogte van het gebouw. Voor geluidsreflectie zijn vooral de eerste bouwlagen relevant. Geringe effecten kunnen optreden op het moment dat er sprake is van een onbebouwde situatie die wordt veranderd in een bebouwde situatie. Aan de Hooilaan 1 is reeds sprake van een bestaand gebouw en aangezien met name de eerste bouwlagen relevant zijn, worden de gevolgen hiervan als verwaarloosbaar gezien.

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het aspect geluidsreflectie beoordeeld. De toelichting is hierop aangepast.

Zienswijze indiener 3

Zienswijze indiener 3		Beantwoording
a.	Indiener heeft bezwaar tegen de omvang en hoogte van het geplande woongebouw. Het gaat om veel woningen op een klein oppervlak en dat past volgens indiener niet in deze omgeving.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder punt b.
b.	Indiener is van mening dat door de hoge wanden van het gebouw de geluidsoverlast van de Noordelijke Rondweg en de naastgelegen basisschool zal verergeren.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2, onder punt c. Daarnaast is paragraaf 5.8.2 aangevuld met een nadere onderbouwing van het stemgeluid afkomstig van de naastgelegen basisschool. Hieruit volgt dat gezien de ligging van het plangebied in een gemengd gebied, het geluidniveau afkomstig van de basisschool als aanvaardbaar kan worden geacht. Aangezien er op de locatie relatief veel verkeerslawaaï is waar te nemen, wordt het stemgeluid afkomstig van de school enigszins gemaskeerd. Bovendien vindt dit geluid alleen plaats tijdens pauzetijden en direct voor- en na schooltijd. Aangezien met name de eerste bouwlagen van belang zijn bij de beoordeling van geluidsreflectie, De hogere bouwhoogte van het gebouw wordt in het kader van geluidsreflectie dan ook als verwaarloosbaar beoordeeld.
c.	Indiener vreest dat het gebouw veel daglicht zal wegnemen. Indiener vraagt aandacht voor een goede lichtbereikbaarheid. Hiermee wordt bedoeld zonlicht in de tuinen en zonlicht in de woningen.	Indiener is woonachtig oostelijk van de ontwikkeling Hooilaan 1, in het rijtje woningen dat geadresseerd staat als Hooilaan 41 t/m 61. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd aan de oostzijde. Dit betekent dat de achtertuinen westelijk gelegen zijn, richting de ontwikkeling Hooilaan 1. In paragraaf 15.4.2 van de toelichting is het aspect bezonning opgenomen. In deze paragraaf worden TNO-normen aangehaald waaraan de ontwikkeling is getoetst. Op basis van de ligging van deze woningen ten opzichte van de ontwikkeling Hooilaan 1 kunnen we vaststellen dat de late middagperiode/vroege avondperiode bepalend zal zijn voor eventuele schaduwwerking. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van deze woningen zowel aan de lichte als aan de strenge TNO-norm worden voldaan. Er is aldus sprake van voldoende daglichttoetreding.
d.	Indiener vreest voor ernstige parkeeroverlast voor de Hooilaan en omgeving. Indiener geeft aan dat het gebruikelijk is dat bouwwerken van deze omvang zelf in de parkeerbehoefte moeten voorzien. Het parkeren in de wijk zit aan de grens van wat mogelijk is.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder punt a. De parkeerbehoefte die voortkomt uit de realisatie van 120 appartementen wordt volledig op eigen terrein opgelost. De bestaande parkeeroverlast die wordt ervaren in de wijk valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en lossen we dan ook niet in deze procedure op.

e.	Indiener is niet tegen nieuwbouw op de bestaande kantorenlocatie, maar vraagt wel om een aanpassing van de afmetingen.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder punt b.
f.	Indiener geeft aan dat de wijk behoefte heeft aan een upgrade. Indiener wenst graag wat meer ruime woningen met een luxere uitstraling.	Uit het gebiedsprofiel Noord, dat geldt voor de wijk Doornbos - Linie, blijkt dat het een wijk is met veel goedkope woningen (85%, zowel huur als koop). Ruim een kwart van de huishoudens heeft een lager inkomen, waaronder veel ouderen (10%). Binnen de wijk is er met name behoefte aan appartementen om zodoende de doorstroming van ouderen te stimuleren. Bovendien bieden appartementen kansen voor starters. Aan de Hooilaan worden 120 appartementen gerealiseerd met een woonprogramma waarvan 70% betaalbaar is en 30% vrije sector koopwoningen zijn. Dit sluit aan bij de wensen van doorstromers en biedt kansen voor starters op de woningmarkt. Het plan levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de gewenste nieuwbouwwoningen in de wijk Doornbos-Linie.
g.	Indiener wenst in verband met het behoud van het vrije uitzicht een gebouw van maximaal vijf verdiepingen hoog.	Tussen het gebouw aan de Hooilaan en de woning van indiener ligt een afstand van ongeveer 150 meter. In een stedelijke omgeving is een dergelijke afstand wat betreft aantasting van privacy en uitzicht meer dan aanvaardbaar. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Het is vaste jurisprudentie dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Als gemeente vinden we een nieuw gebouw met de gegeven afmetingen en hoogte ruimtelijk aanvaardbaar op deze binnenstedelijke locatie.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is het aspect geluidsreflectie beoordeeld. De toelichting is hierop aangepast.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze indiener 4		Beantwoording
a.	Indiener geeft aan dat een appartementengebouw van 17 verdiepingen hoog, vlakbij een andere flat van 15 verdiepingen hoog, beter past in de wijk Waterdonken.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder punt b.
b.	Het plan draagt negatief bij aan de uitstoot van fijnstof van auto's en decibellen in de Hooilaan en de Doornboslaan. Het groen in de Hooilaan kan dit niet opvangen.	In paragraaf 5.11.1 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. De ontwikkeling van 120 woningen is op basis van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' aan te merken als een categorie die niet in

		betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen (waaronder fijnstof) in de lucht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.9.2 wordt daarnaast ingegaan op het aspect wegverkeerslawaaï (decibellen). Er is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaaï op de gevels van het nieuwe woongebouw. Op basis van de Wet geluidhinder is het niet vereist om bij de ontwikkeling van nieuwe woningen die extra verkeer over bestaande wegen gaan genereren, onderzoek te doen naar de geluidsbelasting op bestaande woningen in de omgeving van het plan. Hier wordt in het bestemmingsplan dan ook niet op ingegaan.
c.	Het voorstel van indiener is om het gebouw niet hoger dan 4 verdiepingen te maken. Dat zou mooi in het straatbeeld passen.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1, onder punt b.
d.	Indiener lijkt het voor bewoners van het appartementengebouw prettiger om te wonen met een mooi uitzicht zoals de waterrijke Waterdonken.	De gemeente Breda is voor de bouw van woningen afhankelijk van de grondposities van ontwikkelaars. In dit geval zijn de gronden aan de Hooilaan 1 in eigendom van een ontwikkelaar en kunnen deze gronden tot ontwikkeling worden gebracht voor woningbouw. Woningzoekenden hebben een diversiteit aan wensen en eisen. Volgens ons sluit de ontwikkeling bestaande uit (sociale) koopwoningen aan bij de behoefte die er bestaat bij woningzoekenden. Uit de beoordeling van de diverse aspecten in de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
e.	Volgens indiener fungeren meerdere hoge gebouwen naast elkaar als een klankkast. In combinatie met het geluid van de Noordelijke Rondweg geeft dit zo'n herrie dat een fatsoenlijk gesprek voeren op het balkon niet mogelijk is.	Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2, onder punt c.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

B. Staat van wijzigingen

Regels

Bijlage 1 bij de regels	Het ontwerpbesluit hogere waarden is vervangen door het definitieve besluit hogere waarden.
-------------------------	---

Toelichting

Paragraaf 3.5.4	Deze paragraaf is aangevuld met een stukje tekst over vrijstaande en op zichzelfstaande bebouwing.
Paragraaf 3.5.13	De toets aan het Groenkompas is aangevuld met oppervlaktematen en een berekening.
Paragraaf 5.3.3	In deze paragraaf is verduidelijkt dat er 3 parkeerplaatsen worden aangelegd voor deelauto's.
Paragraaf 5.8.2	De toets aan het aspect bedrijven en milieuzonering is aangevuld in relatie tot de naastgelegen school.
Paragraaf 5.9.2	In deze paragraaf is het aspect geluidsreflectie opgenomen en beoordeeld.
Paragraaf 5.14.1	In deze paragraaf hebben aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van het geactualiseerde windonderzoek. Daarnaast is een toets toegevoegd aan het aspect wind geïnduceerd geluid op basis van de Hoogbouwvisie.
Paragraaf 5.14.2	In de conclusie van deze paragraaf is toegevoegd dat aan beide TNO-normen inzake bezonning van woningen kan worden voldaan.
Paragraaf 6.2.4	Er is een paragraaf toegevoegd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Bijlage 16 Windhinderonderzoek	Het windhinderonderzoek is geactualiseerd. Een aantal onderdelen uit het windonderzoek zijn tekstueel verduidelijkt. Bovendien is de meethoogte ter hoogte van het schoolplein aangepast naar 1,25 meter in plaats van 1,75 meter, vanwege de lengte van de gebruikers van het schoolplein. Het resultaat in de meting is echter maar beperkt gewijzigd. De conclusies in het rapport zijn niet gewijzigd.
Bijlage 21 Nota van beantwoording zienswijzen	De Nota van Zienswijzen is als bijlage 21 aan de toelichting toegevoegd.