



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Princenhage - Haagpoort, Liesboslaan 6

Aantal bijlagen: 8

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' naar voren gebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' d.d. 2 oktober 2023.
2. Het bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022214012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' in het raadsvoorstel.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Princenpark Breda' d.d. 19 januari 2023 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is dat het woonzorgcentrum Thebe Lucia in Princenhage een nieuw gebouw krijgt. Deze ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Fase 1 (zorgappartementen en woonzorgcentrum) is inmiddels afgerond en fase 2 (expertisecentrum) is momenteel in ontwikkeling. Met de ingebruikname van het nieuwe expertisecentrum blijft een oud gebouw achter. Initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing te slopen en het terrein te herontwikkelen naar woningbouw in een groene parkachtige omgeving. Dit vormt fase 3 van de ontwikkeling en hiervoor is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan maakt maximaal 191 woningen en een maatschappelijke functie t.b.v. een huisartsenpost mogelijk. De huisartsenpost wordt gecreëerd voor een verplaatsing van huisartsen elders uit de wijk. De gesprekken hierover met de ontwikkelaar zijn in een vergevorderd stadium. Indien onverhoopt de huisartsenpost niet wordt gerealiseerd, is in het bestemmingsplan opgenomen dat hier ruimte is voor een andere maatschappelijke functie of 7 extra appartementen. Voor de woningen is een buitenplanse afwijking in het bestemmingsplan opgenomen. Dit is niet rechtstreeks toegestaan, er zal een omgevingsvergunning voor aangevraagd moeten worden.

Het woonprogramma ziet er als volgt uit:

Appartementen sociale huur	36
Appartementen middenduur huur	34
Appartementen middenduur koop	25
Appartementen vrije sector koop/huur	76 (max. 83)
(Grondgebonden) appartementen met eigen entree, vrije sector koop/huur	10
Grondgebonden woningen vrije sector koop	10
Totaal	191 (max. 198)

In samenwerking met de gemeente en in goed overleg met de Dorpsraad is voor deze ontwikkeling (fase 3) een ontwikkelvisie opgesteld. In november 2022 heeft uw college besloten positief tegenover herontwikkeling van de locatie te staan door het vaststellen van de ontwikkelvisie. De anterieure overeenkomst is op 23 december 2022 getekend. Omdat een tweetal benodigde milieu-onderzoeken voor het bestemmingsplan meer tijd kostte dan gedacht, is het ontwerpbestemmingsplan pas in juni 2023 ter visie gelegd.



Vaststellen bestemmingsplan

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort', waarin de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. In deze bestemming zijn reguliere woningen niet toegestaan. De reeds toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan (16 meter) wordt overigens niet overschreden en er wordt slecht in zeer beperkte mate buiten het bestaande bouwvlak gebouwd.

Op 10 juni 2023 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni tot en met 27 juli 2023 ter visie gelegen. Er zijn in totaal twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. De zienswijzen gaan met name over het effect van de verkeerstoename op de omliggende wegen door de bouw van de woningen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' voorgelegd.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan Princenpark Breda, d.d. 19 januari 2023 opgesteld. Dit gaat over het plangebied Liesboslaan 6 (fase 3). Het beeldkwaliteitsplan is een verdiepingsslag op de ontwikkelvisie Princenpark Breda, d.d. 3 november 2022. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader ten aanzien van de beeldkwaliteit. De uiteindelijke bouwplannen moeten voldoen aan dit beeldkwaliteitsplan. 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, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Welstandsnota worden beschouwd.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' biedt het juridische kader om maximaal 181 appartementen en 10 grondgebonden woningen te bouwen en een maatschappelijke functie (voor de beoogde huisartsenpost in de plint van een van de appartementencomplexen). Indien er geen maatschappelijke functie gerealiseerd wordt, zijn maximaal 198 appartementen mogelijk.

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

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na vaststelling door de raad wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in het Gemeenteblad en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking.

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.

Motivering

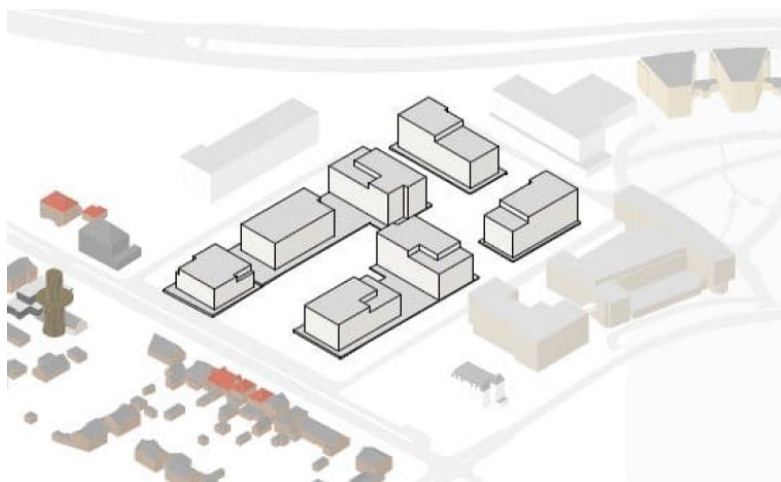
Bouwplan

Het plangebied ligt aan de Liesboslaan 6 in Breda. De bebouwing is momenteel nog in gebruik als woonzorgcentrum. Nadat de bewoners verhuisd zijn naar het expertisecentrum, komt de bebouwing leeg te staan. Het perceel is circa 20.000 m² groot.

Het planconcept betreft 'Wonen in het park': een bijzonder woon- en parkmilieu, waarbij van een momenteel gesloten omgeving naar een open, gastvrij en groen gebied voor wonen en verblijven wordt gegaan.

Bebouwing

De beoogde bebouwing bestaat uit 7 bouwblokken (blok A t/m G). De bouwblokken variëren in hoogtes, van circa 10 m tot maximaal 16 m (drie tot vijf bouwlagen) op een halfverdiepte parkeergarage, oplopend vanaf de Liesboslaan. De tien grondgebonden woningen (blok A) worden gerealiseerd in de zuidwesthoek van het plangebied aan de Liesboslaan. De overige blokken bestaan uit appartementengebouwen. De gebouwen zijn alzijdig.



Figuur 4.2: Architectonische en hoogte differentiatie (bron: MTD Landschapsarchitecten)

Het woonprogramma ziet er als volgt uit:

Appartementen sociale huur	36
Appartementen middenduur huur	34
Appartementen middenduur koop	25
Appartementen vrije sector koop/huur	76 (max. 83 als geen huisartsenpost)
(Grondgebonden) appartementen met eigen entree, vrije sector koop/huur)	10
Grondgebonden woningen vrije sector koop	10
Totaal	191 (max. 198)

In het kader van de Versnellingsopgave Woningbouw van het vorige college, is een aantal locaties tegen het licht gehouden die wezenlijk kunnen bijdragen aan de realisatie van extra woningbouw binnen die collegeperiode. Dit project was daar een van. De afronding van de haalbaarheidsfase was in de overgangperiode. In de raadsbrief van 9 november 2022 over de realisatie van de woningbouwopgave wordt ingegaan op hoe om te gaan met lopende projecten. Aangegeven is dat er ruimte moet zijn voor maatwerk per bouwproject, met daarbij in het oog houdend een totaal stadsbreed programma van 30-40-30.

Bij de vaststelling van het haalbaarheidsonderzoek in november 2022 heeft het college besloten het programma van dit project ongewijzigd te laten, vanwege de beoogde volkshuisvestelijke doelen van dit project. Met dit woonprogramma wordt beoogd om doorstroming van empty-nesters uit grondgebonden woningen te bevorderen. Hierdoor kan uiteindelijk een hele verhuisketen op gang komen en worden dus indirect meerdere doelgroepen bediend.

Omdat een tweetal benodigde milieuonderzoeken voor het bestemmingsplan meer tijd kostte dan gedacht, zitten er enige tijd tussen dit besluit, de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zit er weer enige tijd tussen de tervisielegging en de vaststelling van bestemmingsplan omdat de afspraken tussen de ontwikkelaar en de betrokken woningbouwcorporatie geformaliseerd moesten worden.

Het woonprogramma bestaat uit:

Minimaal 18% sociaal:	36 appartementen in de sociale huur
30% middelduur:	34 huur 3-kamerappartementen, gemiddeld 70 m ² 25 koop 3-kamerappartementen, gemiddeld 69 m ²
Maximaal 52% vrije sector:	86 - 93 appartementen en 10 grondgebonden woningen

De middeldure huur- en koopappartementen in de vrije sector hebben een omvang van tussen de 70 en 90 m² brutovloeroppervlak (bvo). De grondgebonden woningen in de vrije sector verkoop/huur zijn bijna allen groter dan 90 m² bvo.

Alle sociale huurwoningen zijn gelegen in één van de zeven wooncomplexen. Door de omvang en vorm van dit complex passen hier maximaal 36 sociale huurappartementen in. Maar enkele sociale huurappartementen in een ander wooncomplex realiseren is niet gewenst in verband met eigenaarschap, verhuurbaarheid en onderhoud. Gekozen is voor een iets lager percentage sociale huurwoningen dan 20%.

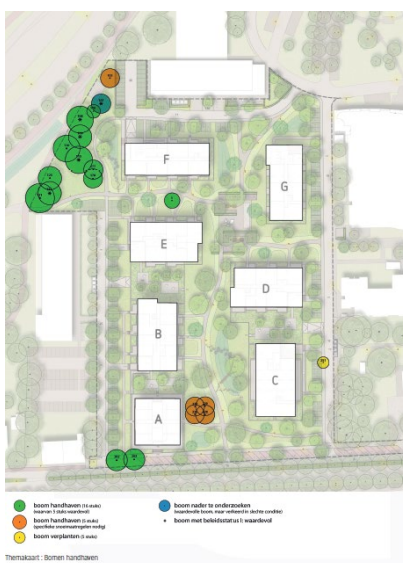
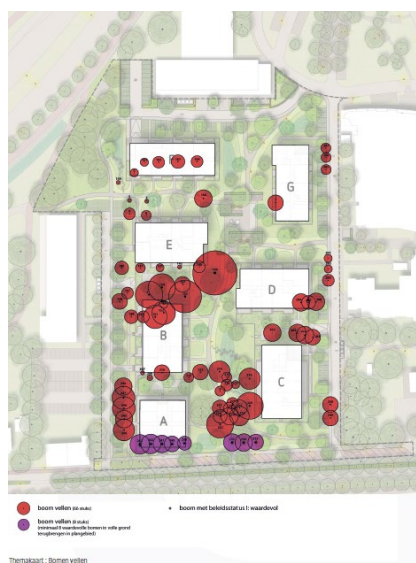
Het minimaal te realiseren percentage sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen is in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd.

Landschap

Dit nieuwe park wordt gemeente eigendom, is openbaar toegankelijk en zal onderdeel worden van de “plukroute” door Princenhage (als uitkomsten van het participatietraject).

Het landschap vormt de drager van de ontwikkeling. De bestaande wegen direct aan de west-, oost- en noordzijde van het plangebied worden omgevormd tot lanen. Dwars door het plangebied lopen verbindende parkroutes voor langzaamverkeer. De voorzieningen in het park dragen bij en ondersteunen de sociale cohesie. De gebouwen worden nagenoeg overal omsloten door een laag muurtje waarin privéterrassen, beplanting en collectieve terrassen gesitueerd zijn. De private buitenruimtes en collectieve tuinen grenzen allen aan het park.

Binnen het plangebied worden een aantal bomen gekapt ten behoeve van de nieuwbouw en veel nieuwe bomen aangeplant in het nieuwe park. Aan met name de noord-west zijde van het plangebied, waar geen nieuwbouw komt, blijven bomen behouden. Vrijwel de gehele buitenruimte wordt onverhard. Het park wordt groen ingericht met enkele wadi's en bloemrijk grasland. Ook de ruimte direct rond de bebouwing en boven het parkeerdek wordt groen beplant. Voor de parkeerplaatsen op het maaiveld worden grasstenen toegepast.





Vijftien bomen in het plangebied zijn opgenomen op de gemeente bomenkaart. Deze bevinden zich aan de randen van het gebied: tien bomen aan de zuidzijde aan de Liesboslaan en vijf bomen aan de noordwestzijde in een bestaand parkje. Aan de zuidkant worden acht van de tien waardevolle bomen gekapt. Het betreft hier paardenkastanjes die zijn getroffen door de paardenkastanje bloedingsziekte. De levensverwachting is 5-15 jaar. In overleg met ecologen van de gemeente is besloten deze bomen uit voorzorg te vellen en evenveel nieuwe waardevolle bomen (een betere soort paardenkastanje of andere boomsoorten van de 1e grootte) nieuw aan te planten in het plangebied.

Aan de noordwestzijde blijven de vijf bomen behouden, alhoewel een van de bomen een esdoorn is met een slechte conditie. Er zal nog gekeken worden of de boom echt gehandhaafd kan blijven.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande wegen. De Luciastraat wordt geknipt waardoor rond het plangebied rijden voor gemotoriseerd verkeer niet meer mogelijk is. Door de knip ontstaat er een groene en veilige verbinding tussen het openbaar gebied binnen het plangebied en het groen nabij de Ettensebaan. Het binnengebied wordt autovrij.

Het parkeren is verdeeld over parkeren op het maaiveld aan de randen en in parkeerkelders onder de beoogde bebouwing. Er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Breda 2021.

Geluid

Volgens de Wgh (Wet geluidhinder) is akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer nieuwe woningen in de geluidzone van een bestaande gezoneerde weg of spoorweg worden gerealiseerd. De locatie ligt binnen de geluidzone van de gezoneerde wegen A16 en Ettensebaan. Ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden ten gevolge van de A16 en de Ettensebaan. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het besluit hogere waarden, dat nodig is ten gevolge van de A16 en de Ettensebaan, is vastgesteld.

Toetsing gemeentelijk beleid

In de Omgevingsvisie Breda 2040, vastgesteld op 21 oktober 2021, worden de ambities, doelen en maatschappelijke opgaven waar de gemeente voor staat geadresseerd. Beoogd wordt hiermee perspectief te bieden voor de grote opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Met betrekking tot woningbouw wordt met name gekozen voor verdichting in de bestaande stad.

In het bestuursakkoord 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit', vastgesteld op 16 juni 2022, is opgenomen dat per bouwplan gestreefd wordt naar 30% sociale woningen, 40% middeldure, betaalbare woningen en 30% vrije sector woningen. Voor een aantal grote lopende projecten uit de vorige bestuursperiode waren nog geen bestemmingsplannen vastgesteld. Per project is bekeken of het reeds afgesproken woonprogramma behouden wordt of aan het bestuursakkoord aangepast moet worden.

De locatie Liesboslaan 6 betreft één van de projecten die is benoemd in de raadsbrief van 9 november 2022. De reden hiervoor is tweeledig. Enerzijds lag de oorzaak van vertraging bij dit project aan de zijde van de gemeente door te kort aan capaciteit. Anderzijds is het programma toegespitst op de specifieke situatie in Princenhage. Het is volkshuisvestelijk wenselijk dit programma te behouden. Temeer omdat de planlocatie de laatste grote ontwikkellocatie in Princenhage is.

In Princenhage bestaat de woningvoorraad voor een relatief groot gedeelte uit grondgebonden woningen. In vergelijking met andere Bredase wijken is er in Princenhage een hoog percentage zogenaamde empty-nesters (31%) aanwezig. Het woonprogramma van het plan is er met name op gericht om de empty-nesters vanuit bestaande grondgebonden woningen in Princenhage te verleiden om naar dit project te verhuizen. Dit wordt bewerkstelligd door:

- Appartementen met minimaal 3 kamers (ook in het huursegment).
- Gelijkvloers wonen en rolstoeltoegankelijkheid.
- Vrije sector appartementen van hoge kwaliteit.
- 10 specifieke grondgebonden woningen zonder eigen tuin in een parkachtige omgeving.
- Hoge kwaliteit van de openbare ruimte met ontmoetingsplekken.
- Nabijheid Thebe voor eventuele zorgverlening.

Met dit woonprogramma wordt beoogd om doorstroming van empty-nesters uit grondgebonden woningen te bevorderen. Hierdoor kan uiteindelijk een hele verhuisketen op gang komen en worden dus indirect meerdere doelgroepen bediend.



Duurzaamheid en klimaatadaptie

Voor woningen geldt een EPC-eis vanuit het Bouwbesluit. Verder worden conform wetgeving de woningen gasloos gebouwd. Er is nog geen definitief bouwplan of inrichtingsplan gemaakt. De ontwikkelaar geeft aan dat de vergroening van de buitenruimte het mogelijk maakt om invulling te geven aan meerdere klimaatvraagstukken zoals het vertragen, bergen en infiltreren van hemelwater, voorkomen van hittestress, maar ook het vasthouden van water in droge periodes. Door middel van wadi's wordt het water vertraagd afgevoerd. Ook geeft het uitstekende mogelijkheden voor het creëren van meer biodiversiteit in de stedelijke omgeving (stadsnatuur). Er wordt daarom ingezet op zoveel mogelijk inheemse en gevarieerde beplantingen, zowel in de toepassing van bomen als ook struiken en vaste planten. Deze beplantingen bieden schuil, voeder- en voortplantingsmogelijkheden voor insecten, vogels en andere kleine zoogdieren.

Op gebouwniveau wordt de principes van de Trias Energetica toegepast. Met een goed geïsoleerde gevelschil wordt de energievraag geminimaliseerd. Intelligent installaties zorgen voor hoge rendementen. Goede daglichttoetreding zorgt ervoor dat optimaal gebruik gemaakt wordt van daglicht. De benodigde energie wordt zoveel mogelijk gewonnen uit duurzame bronnen.

Groenkompas

In het Groenkompas zijn voor de gewenste groene inrichting normen opgenomen voor een oppervlaktepercentage 'levend' groen in de tuin. Voor een perceel met niet grondgebonden woningen dient minimaal 35% van het plangebied groen te worden ingericht. Doordat het parkeren grotendeels onder de grond wordt aangelegd onder de woongebouwen, wordt dit ruimschoots gehaald door de aanleg van een park waarin de zeven woongebouwen staan. Bijna 50% van het plangebied bestaat uit (grotendeels) openbaar groen.

Participatie

Bij faciliterende projecten is de ontwikkelende partij is aan zet om de omgeving te betrekken bij de planvorming. Voor de woningbouwontwikkeling is gekozen voor niveau 1 (raadplegen) en voor de inrichting van het openbaar gebied niveau 2 (adviseren).

In de periode 2016-2022 zijn er in nauwe samenwerking met de Dorpsraad Princenhage en de initiatiefnemers van de "Plukroute Princenhage" diverse workshops georganiseerd. Tijdens deze workshops is samen met belanghebbenden uitvoerig geïnventariseerd/geanalyseerd wat de kansen en bedreigingen zijn van de Lucia-locatie voor Princenhage. Door belanghebbenden is aangegeven dat het groene karakter van de locatie van grote toegevoegde waarde kan zijn voor Princenhage, maar dat het huidige -introverte- karakter van de zorglocatie ertoe leidt dat de Lucia-locatie als een afgesloten en ontoegankelijk gebied wordt ervaren. Belanghebbenden hebben derhalve het volgende ontwerpuitgangspunt voor de ontwikkeling meegegeven: "De ontwikkeling van het Lucia-terrein moet leiden tot een open, parkachtig gebied wat openbaar toegankelijk moet zijn en wat een toegevoegde waarde vormt voor Princenhage. Daarnaast dient het plangebied aan te haken op de Plukroute Princenhage." Deze wensen/eisen van lokale belanghebbenden zijn in de planvorming ter harte genomen en hebben bij de verdere ontwikkeling van het gebied/project als ontwerpuitgangspunt op tafel gelegen. Belanghebbenden zijn met regelmaat geïnformeerd over de nadere planuitwerking op basis van de voornoemde uitgangspunten. Omdat plan voor het park aansluit bij de wensen van de Dorpsraad Princenhage, is zij zeer positief over de ontwikkeling.

Ook de bewoners uit de omgeving waarderen het groene karakter van het plan. De verkeer aantrekkende werking werd, zoals hiervoor beschreven, als aandachtspunt door de omgeving bestempeld. De hoogte en het verminderde uitzicht waren enige kritiekpunten op het plan. Als gevolg van het participatieproces worden er éénrichtingsstraten in het plan ingevoerd, waardoor de Liesboslaan minder belast wordt door verkeer vanuit deze wijk.

Op 11 juli 2022 heeft een bewonersavond plaatsgevonden. Op de avond zijn enkele kritische vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over parkeren, verkeersdruk, bouwhoogten etc. gesteld. Over het algemeen is het plan positief ontvangen. De opmerkingen die gemaakt zijn op deze avond hebben niet geleid tot (wederom) een aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

Het participatieplan en participatieverslag van 11 juli 2022 zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.



Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' en het concept beeldkwaliteitsplan hebben van 16 juni 2023 tot en met 27 juli 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er is voor gekozen niet nogmaals een informatieavond te organiseren. Het plan is namelijk ten opzichte van juli 2022 niet gewijzigd. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen gaan met name over verkeerstoename en het effect hiervan om de omliggende wegen door de bouw van de woningen. Daarnaast worden zorgen geuit over de afwikkeling van verkeer bij de nieuwbouw van Haga aan de Heilaarstraat. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' d.d. 2 oktober 2023 samengevat weergegeven. Bij ieder onderdeel van de zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen. Hoewel de nieuwbouw van Haga niet tot het project behoort, wordt in de zienswijzenbeantwoording hier wel op in gegaan.

De zienswijzen die tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend zijn ongegrond verklaard en hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve zijn er wel enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Hieronder zijn de wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6'

Toelichting:

De allerlaatste zin van 5.5.2 is aangepast in: 'De ontheffing van de Wet Natuurbescherming is op 22 februari 2023 aangevraagd en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 14 april 2023 verleend. De ontheffing is bijgevoegd als bijlage 14. De ontheffing is voorzien van een uitgebreid Activiteitenplan'.

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 7, 'Stikstofonderzoek', is vervangen door een versie die gebaseerd is op een recentere rekenmethode.
- Bijlage 9, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', is vervangen door een versie met kleine, tekstuele wijzigingen.
- Toegevoegd is bijlage 14: 'Ontheffing van de Wet Natuurbescherming'.

Regels

- Verwijderd is: artikel 5.2.1.h in afwijking van het bepaalde in lid b. zijn ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond maximaal 7 extra woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de functie als bedoeld in artikel 5.1 onder b niet of niet geheel wordt toegepast;
 2. per toegevoegde woning het vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen evenredig afneemt.
- Toegevoegd is: artikel 5.4 afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub b om ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond maximaal 7 extra woningen toe te staan, indien:
 1. de functie als bedoeld in artikel 5.1 onder b niet of niet geheel wordt toegepast;
 2. per toegevoegde woning het vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen evenredig afneemt.

Bijlage bij regels

Bijlage 1, het 'ontwerpbesluit hogere grenswaarden', is vervangen worden door het 'besluit hogere grenswaarden'.

Verbeelding

- De hoogtescheidslijnen op enkele bouwvlakken zijn iets verlegd.
- Bestemmingsvlak voor 'Wonen' in noordwest hoek is iets vergroot ten behoeve van de aanleg van een hellingbaan naar de parkeerkelder.



Juridisch

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad hoeft het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro niet opnieuw aan de provincie te worden voorgelegd. Dit is alleen verplicht als er wijzigingen in de regels en verbeelding zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is hier niet het geval.

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 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

Indien geen financiële consequenties

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin naast het kostenverhaal ook eventuele planschade is geregeld. Het maken van een exploitatieplan is om deze reden niet nodig.

Risicomanagement

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

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

Voor de raad

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan ' Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6'
5. Beeldkwaliteitsplan 'Princenpark Breda'
6. Twee geanonimiseerde zienswijzen
7. Zienswijzennota bestemmingsplan ' Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6'

Te tekenen document(en), door de raad

8. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan Princenhage - Haagpoort, Liesboslaan 6

Aantal bijlagen: -

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' naar voren gebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' d.d. 2 oktober 2023.
2. Het bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022214012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' in het raadsvoorstel.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Princenpark Breda' d.d. 19 januari 2023 ten opzichte van het concept beeldkwaliteitsplan overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en raadsbesluit ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van **21 MAART 2024**

, voorzitter

, griffier

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van woningen en een huisartsenpost aan de Liesboslaan 6. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Brabantpark, Teteringsedijk 236' 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 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 16 juni 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Princenhage – Haagpoort, Liesboslaan 6' (NL.IMRO. 0758.BP2022214012-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging liep van 16 juni tot en met 27 juli 2023. Er zijn in totaal twee 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 en per onderwerp beschreven. 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 1		Beantwoording
	Verkeerstoename De toename van het aantal woningen gaat leiden tot meer verkeer in de omgeving van het plangebied. De ontsluiting van de nieuwe woningen, die alleen vanaf de zijde van de Liesbosstraat plaatsvindt, zal leiden tot meer verkeer op de Liesbosstraat en Nieuwe Heilaarstraat. Gevreesd wordt voor overlast van geluid, stank en vervuiling. Dit tast de leefomgeving sterk aan. De kruising Nieuwe Heilaarstraat - Liesboslaan – Ambachtenlaan wordt een onveilig verkeersknelpunt. Als de nieuwe woningen toch gerealiseerd worden, zijn volgens reclamant in ieder geval verkeerssnelheid remmende maatregelen (30 km) en stil asfalt nodig.	Bij de totstandkoming van het plan voor de nieuwe woningen, is gekeken hoe de verkeersdruk het beste en gespreid op de omgeving afgewikkeld kan worden. Er zijn meerdere ontsluitingen gepland, het plan wordt niet alleen op de Liesboslaan ontsloten. Vanaf de Liesboslaan leiden twee wegen het plangebied in. Een hiervan (Luciastraat) is doodlopend, het uitrijdend verkeer komt weer op de Liesboslaan terecht. De ander (ook Liesboslaan genaamd) is een eenrichtingsstraat, uitrijden is alleen mogelijk via Princintuin op de Nieuwe Heilaarstraat. En één van de nieuwe woonblokken is ook vanuit de Nieuwe Heilaarstraat – Princintuin bereikbaar. Zo verdeelt het in- en uitrijdend verkeer van de nieuwe woningen zich. In vergelijking met de huidige functie op de planlocatie (gesloten verzorgingstehuis) zal de nieuwe functie (wonen) meer verkeersbewegingen genereren, maar berekeningen laten zien dat dit acceptabel geacht wordt en de omliggende wegen dit kunnen verwerken. De Nieuwe Heilaarstraat en de Ambachtenlaan zijn 50 km wegen. Metingen wijzen uit dat het overgrote deel van het autoverkeer zich aan deze snelheid houdt. Verder zijn er de afgelopen 10 jaar geen ongevallen geregistreerd op deze locatie. Dit geeft momenteel geen aanleiding om de situatie te veranderen en snelheid remmende maatregelen te nemen.
Zienswijze 2		Beantwoording
a.	Ontsluiting De dorpsraad Princenhage heeft van omwonenden gehoord dat zij zich zorgen maken over de afwikkeling van verkeer bij de nieuwbouw van Haga aan de Heilaarstraat. De ontsluiting van Haga loopt via Princintuin naar de Nieuwe Heilaarstraat. Dit zal leiden tot een toename van verkeer op de Princintuin. Ten behoeve van de nieuwe woningen in het plangebied komt er een knip in de Luciastraat en wordt deze van twee kanten	Er zijn meerdere ontsluitingen gepland, zie bij de beantwoording van zienswijze 1. Niet al het uitrijdend verkeer van het plangebied gaat via de Princintuin. De straat Princintuin is geen eigendom van de gemeente. Het binnenhof met een aantal straten hieromheen (allen Princintuin geheten) is eigendom van Stichting Thebe West-Brabant (bouwer van Haga) en de verbindingsweg Princintuin tussen het binnenhof en de Nieuwe

	doodlopend. Eerder is door bewoners uit de Liesboslaan het voorstel gedaan om van de Liesbosstraat ten oosten van het plangebied een éénrichtingsstraat te maken. Dit is gehonoreerd. Uitrijden is alleen mogelijk via de Princen- tuin naar de Nieuwe Heilaarstraat. Al het woon- werkverkeer zal zich dan ook via de Princen- tuin en Nieuwe Heilaarstraat verspreiden richting de Heilaarstraat, Ettensebaan, het centrum van Princenhage en de A16. De dorpsraad constateert reeds een toename van verkeer vanaf de Ettensebaan en Nieuwe Heilaarstaat richting Princenhage. Inrit vracht- en bestelauto's Vanaf de Heilaarstraat komt er naast het Haga een inrit voor vracht- en bestelauto's (niet voor auto's) met een slagboom en een strook met parkeerruimte. De vraag is of er rekening gehouden is om op het terrein te kunnen draaien om via dezelfde uitgang het terrein weer te verlaten. Of verlaten zij het terrein Haga via Princen- tuin? Het laatste is geen veilige oplossing. Velen die hier op het terrein wonen zijn ouderen en die moeten zich op een veilige manier kunnen verplaatsen. Daarnaast wordt het huisnummer dat werd gebruikt door de VvE van Princen- tuin, nu gebruikt voor Thebe. Dit kan verwarrend werken waardoor het vrachtverkeer via GPS navigatie mogelijk de verkeerde inrit gebruikt. Graag duidelijk aangegeven welke inrit het vrachtverkeer dient te gebruiken. Hoe betrokken is de gemeente bij de ontwikkeling van de locatie Hage geweest en het ontsluiten van dit terrein?	Heilaarstraat is eigendom van Laurentius. De gemeente heeft geen juridische positie hier. Zowel een deel van het uitrijdend verkeer uit het plangebied met de nieuwe woningen, als het verkeer van en naar Haga zal via Princen- tuin – Nieuwe Heilaarstraat afgewikkeld worden. De bouw van Haga geeft aanleiding tot het maken van de zienswijze. Het terrein van Haga behoort niet tot het plangebied en valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan welke tervisie heeft gelegen. Desondanks hebben de gemeente en HVM Invest B.V. (de ontwikkelaar van de nieuwe woningen) na een gesprek met bezorgde omwonenden zowel met Thebe als Laurentius gesproken om te kijken of een en ander anders en/of veiliger vormgegeven kan worden. Hierbij is besproken met Thebe: 1. <i>Verkeersafwikkeling vrachtwagens van Haga wel of niet via Princen- tuin.</i> Het blijkt dat Thebe dusdanig ver met de bouw en inrichting van het terrein dat aanpassingen niet meer mogelijk zijn. Vrachtauto's kunnen inrijden direct vanuit de Nieuwe Heilaarstraat, maar alleen uitrijden via Princen- tuin. Auto's van bezoekers dienen zoals in- als uit te rijden via Princen- tuin. Hierbij is besproken met Laurentius: 2. <i>Bij de hoofdentree van het complex van Laurentius een extra kiss&ride parkeerplaats realiseren zodat taxi's en dergelijke niet meer op de rijbaan hoeven te staan. Daarnaast is voorgesteld een drempel voor de entree van het gebouw van Laurentius te leggen.</i> Laurentius heeft aangegeven eerst te willen inventariseren welke behoefte er leeft bij hun huurders, en van daaruit vervolgens na te denken over de mogelijke ruimtelijke oplossingen die er zijn. Momenteel is (nog) geen eindreactie door Laurentius gegeven op de vraag.
b.	Hulpdiensten Bij calamiteiten moeten de wegen veilig en toegankelijk zijn voor de hulpdiensten. Ambulance, brandweer en politie moeten ruim baan hebben om te kunnen draaien. Door een	Aan het einde van de doodlopende straten zijn keervoorzieningen voorzien in de vorm van grasbetonstenen. Verkeer, waaronder hulpdiensten, kan hier makkelijk keren.

knip in de Luciastraat wordt deze straat van twee kanten doodlopend. Is er voldoende draaimogelijkheid bij deze doodlopende straten, o.a. bij zorgcentrum d'n Heerlijkheid? Zorg voor een veilige doorgaande weg. Komende vanaf de Nieuwe Heilaarstraat en Princentuin rijden de hulpdiensten bij de Luciastraat een donker gat in met slecht zicht. Zorg voor goede verlichting op dit terrein, voor hulpdiensten en bewoners.	In het plan is (nieuwe) verlichting voorzien, waaronder in de Luciastraat. In de Ontwikkelvisie Princenpark (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt op beide onderwerpen ingegaan.
---	---

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoewel het terrein van Haga niet behoort niet tot het plangebied en buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt, is door de gemeente en de ontwikkelaar gesproken met Thebe en Laurentius om te kijken of een en ander anders en/of veiliger vormgegeven kan worden. Op dit moment zijn hier nog geen concrete acties uit voort gekomen.

B. Staat van wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd.

Toelichting:

De allerlaatste zin van 5.5.2 is aangepast in: 'De ontheffing van de Wet Natuurbescherming is op 22 februari 2023 aangevraagd en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 14 april 2023 verleend. De ontheffing is bijgevoegd als bijlage 14. De ontheffing is voorzien van een uitgebreid Activiteitenplan'.

Bijlage bij toelichting

- Bijlage 7, 'Stikstofonderzoek', is vervangen door een versie die gebaseerd is op een recentere rekenmethode.
- Bijlage 9, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', is vervangen door een versie met kleine, tekstuele wijzigingen.
- Toegevoegd is bijlage 14: 'Ontheffing van de Wet Natuurbescherming'.

Regels

- Verwijderd is: artikel 5.2.1.h in afwijking van het bepaalde in lid b. zijn ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond maximaal 7 extra woningen toegestaan, met dien verstande dat:

1. de functie als bedoeld in artikel 5.1 onder b niet of niet geheel wordt toegepast;
 2. per toegevoegde woning het vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen evenredig afneemt.
- Toegevoegd is: artikel 5.4 afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub b om ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond maximaal 7 extra woningen toe te staan, indien:
 1. de functie als bedoeld in artikel 5.1 onder b niet of niet geheel wordt toegepast;
 2. per toegevoegde woning het vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen evenredig afneemt.

Bijlage bij regels

Bijlage 1, het 'ontwerpbesluit hogere grenswaarden', is vervangen worden door het 'besluit hogere grenswaarden'.

Verbeelding

- De hoogtescheidslijnen op enkele bouwvlakken zijn iets verlegd.
- Bestemmingsvlak voor 'Wonen' in de noordwest hoek is iets vergroot ten behoeve van de aanleg van een hellingbaan naar de parkeerkelder.