



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20'

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 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' naar voren gebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' d.d. 7 oktober 2024;
2. het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758. BP2022217004-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' in het raadsvoorstel;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten is.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

17 APR. 2025

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20'

Aantal bijlagen: 6

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' naar voren gebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' d.d. 7 oktober 2024.
2. Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758. BP2022217004-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' in het raadsvoorstel.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten is.

Portefeuillehouder: Wethouder Förster

Samenvatting

Proces en programma

Aanleiding voor het maken van het ontwerpbestemmingsplan is het verzoek de bouw van wooncomplex met 24 sociale huurwoningen op het perceel Gageldonksestraat 20 in de Haagse Beemden mogelijk te maken. Momenteel staat er één woning op een perceel van 3.055 m².

Woningcorporatie Awel heeft de locatie in 2021 gekocht. Op de locatie Gageldonksestraat 20 wordt ingezet op een wooncomplex met sociale huurwoningen specifiek voor senioren. Alleen woningzoekenden boven de 55 jaar kunnen via 'Klik voor Wonen' reageren op het huren van een woning in dit complex.

Op 3 juni 2021 heeft het college besloten positief te staan tegenover herontwikkeling van de locatie met een wooncomplex met 24 sociale huurwoningen voor ouderen. De anterieure overeenkomst is op 9 juni 2022 getekend.

Bouwplan

Het nieuwe wooncomplex telt drie woonlagen en biedt ruimte voor 24 woningen. De bebouwing krijgt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 11 meter en krijgt hiermee het uiterlijk van twee bouwlagen met kap. Aan de voor- en achterzijde van het gebouw is ruimte voor een groene inpassing en aan de achterzijde is ruimte voor bergingen en parkeren. De locatie wordt voor meer dan 35% groen ingericht.

Het appartementencomplex wordt circulair en natuurinclusief gebouwd. Er is gekozen voor houtbouw en stro gevels.

De locatie ligt tussen twee groenstroken. In het plan is een ecologische verbinding opgenomen tussen beide groenstroken. De tuin wordt biodivers ingericht zodat diverse diersoorten zich hier thuis voelen. De locatie ligt binnen de geluidzone van de gezoneerde wegen. Ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Er is een besluit hogere waarden vastgesteld.

Vaststellen bestemmingsplan en zienswijzen

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Haagse Beemden', waarin de locatie de bestemming 'Wonen' heeft. In deze bestemming is woningvermeerdering niet toegestaan.

Op 7 september 2023 is ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en is het plan vrijgegeven voor de terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter visie gelegen.



Er zijn in totaal 53 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht waarvan 50 zienswijzen dezelfde brief betreft. Deze zienswijze, ingediend door bewoners en familieleden van naastgelegen woonwagenlocatie Weegbladtuin, gaat over de wens het perceel Gageldonksestraat 20 in te zetten voor 'wonen in familieverband' of nieuwe standplaatsen. Het college begrijpt deze wens, maar het onderzoeken van de locatie Gageldonksestraat 20 voor een andere functie dan een wooncomplex met 24 sociale huurwoningen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en de beoordeling van een alternatieve invulling is niet aan de orde.

Andere zienswijzen gaan over afname van uitzicht, mogelijke afname van zonlicht, mogelijke inkijk, parkeren en geluid. Het nieuwe wooncomplex zorgt niet voor een significante verslechtering qua zonlicht, inkijk etc. ten opzichte van de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan, maar wel tot het toevoegen van een extra bijlage bezonningsstudie aan de toelichting van het bestemmingsplan. Ambtshalve zijn er enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Aan de raad wordt nu de vaststelling van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' voorgelegd.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' biedt het juridische kader om 24 sociale huurwoningen te vergunnen.

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 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.

Motivering

Bouwplan

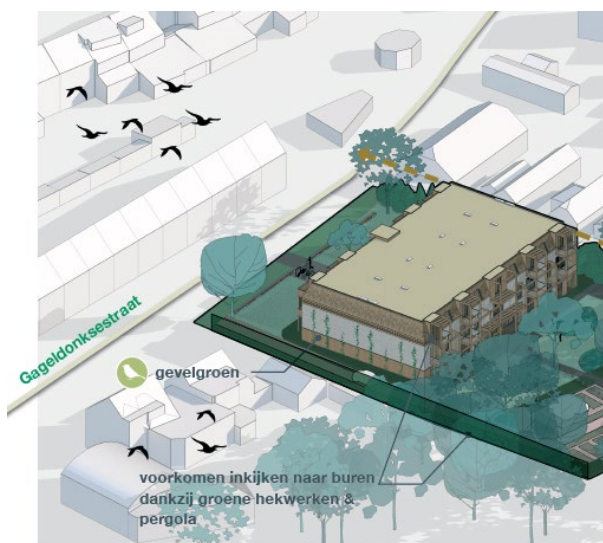
Bebouwing

Op dit moment staat er één woning op het perceel. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de woning gesloopt, waarna een nieuw wooncomplex wordt gebouwd in drie woonlagen. Het complex biedt ruimte voor 24 woningen. De bebouwing krijgt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 en 11 meter en krijgt hiermee het uiterlijk van twee bouwlagen met kap. Hierdoor krijgt het complex de vorm en uitstraling van een groot vrijstaand (land)huis. Deze omvang en hoogte is passend in de directe omgeving waar woningen in twee bouwlagen met een kap het meest voorkomt. Aan de voor- en achterzijde van het gebouw is ruimte voor een groene inpassing en aan de achterzijde is ruimte voor bergingen en parkeren.

Landschap

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. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel en deze norm wordt ruimschoots gehaald.

Ondertussen is door Alwel een architectenbureau geselecteerd. Hieronder enkele indicatieve plaatjes.



Duurzaamheid en klimaatadaptie

Het appartementencomplex wordt circulair en natuurinclusief gebouwd. Er is gekozen voor houtbouw en een flexibel (en demontabel) bouwsysteem met stro gevels, CLT (kruislaaghout) wanden en CLT box vloeren. De gevels zijn volledig opgebouwd uit de biobased materialen hout en stro. De stro gevel heeft een positieve klimaatimpact door gebruik te maken van hernieuwbare materialen die veel CO₂ opslaan en het dampopen gevelsysteem is een gevel die zorgt voor een comfortabel en prettig binnenmilieu.

De locatie ligt tussen twee groenstroken. In het plan is een ecologische verbinding opgenomen tussen beide groenstroken. Het voornemen is aan de oostzijde van het kavel een brede, hoge struweelhaag van inheemse plantensoorten te planten. Aan de westzijde komt een begroeid hekwerk met inheemse klimplanten. De klimop haag en struweelhaag bieden lokaal een goede habitat voor kleine zoogdieren, vlinders, bijen en andere insecten. Op hoger schaalniveau fungeert de hoge struweelhaag als een belangrijke navigatiehulp voor vleermuizen. De tuin wordt biodiversiteit ingericht zodat diverse diersoorten zich hier thuis voelen.

Geluid

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

Momenteel wonen in de Haagse Beemden veel 55-plussers in eengezinswoningen. In de toekomst dreigt een tekort aan geschikte woningen voor ouderen. Er is meer aanbod nodig voor een ouder wordende bevolking: meer (middel)dure levensloopbestendige appartementen in de koop- en huursector en goedkope huurappartementen voor lagere inkomens. Door doorstroming komen dan goedkope eengezinswoningen vrij voor starters.

In de wijk is dus zowel behoefte aan (middel)dure als sociale huurwoningen. Een woningcorporatie heeft de locatie gekocht. Corebusiness van een woningcorporatie is het realiseren en beheren van sociale huurwoningen. Het door de woningcorporatie voorgestelde appartementencomplex aan de Gageldonksestraat 20 bevat sociale huurwoningen. Onder andere aan dit type woningen is behoefte in de wijk en sluit goed aan op de behoefte aan meer huurappartementen voor lagere inkomens in de Haagse Beemden (doorstroming) en aan de stadsbrede vraag naar deze woningen.

De woningcorporatie voldoet aan criteria ten aanzien van passend toewijzen. Via 'Klik voor Wonen' kunnen woningzoekenden aangeven of zij belangstelling hebben voor deze huurwoningen. Alleen oudere woningzoekenden (55+) via 'Klik voor Wonen' kunnen reageren op het huren van een woning in dit complex. Van de ruim 115.000 inschrijvingen bij Klik voor Wonen is ruim 10% te bestempelen als een oudere woningzoekende. Er zijn 2.500 actieve oudere woningzoekenden (mensen die minstens één keer per jaar reageren via Klik voor Wonen) in Breda.

Door sociale woningen voor ouderen te realiseren, komen andere verhuisbewegingen op gang als gevolg van doorstroming.

In de anterieure overeenkomst, afgesloten in juni 2022, is een instandhoudingstermijn van de sociale huurwoningen van vijftien jaar opgenomen, zoals beschreven in de toen geldende 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur gemeente Breda'. Bij nieuwe projecten wordt momenteel een instandhoudingstermijn van 30 jaar opgelegd, zoals opgenomen in de op 20 april 2023 vastgestelde 'Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023'. De betrokkenheid van een woningcorporatie maakt het mogelijk dat de sociale huurwoningen voor een langere tijd (langer dan 15 jaar) beschikbaar zijn voor deze doelgroep.

Daarnaast is in 2022 in het bestuursakkoord opgenomen dat het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor woningzoekenden met sociale en middeninkomens voorop staat. Bepaald is dat gemeentebreed een verdeling van 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrijesector woningen aangehouden wordt. Voor lopende projecten waarvoor reeds een anterieure overeenkomst is afgesloten is aangegeven dat het woningtype niet meer omgebogen wordt. In november 2022 is de raad hierover geïnformeerd. De anterieure overeenkomst voor het project Gageldonksestraat 20 is in juni 2022 gesloten en daarom wordt het project gezien als een lopend project. Het project Gageldonksestraat 20 bestaat uit 100% sociale huurwoningen.

In gebieden waar reeds veel sociale woningen aanwezig zijn, wordt terughoudend omgegaan met een verdere toevoeging van woningen in het sociaal segment, met name als meer dan 40% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Er zijn relatief veel sociale huurwoningen in Gageldonk, maar minder dan 40%. Er is ruimte voor een maatwerkvulling op basis van een beoordeling van de leefbaarheid. Het is acceptabel en wenselijk de betreffende locatie Gageldonksestraat 20 in te vullen met sociale huurwoningen van een woningcorporatie.

De doelen en ambitie qua woningbouw uit het bestuursakkoord en de Omgevingsvisie Breda 2040 zijn verwoord in de Bredase Woon- en Bouwagenda 2023-2026. Hoofddoel is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen in Breda. Zo dient de bestaande woningvoorraad beter en creatiever benut te worden en dienen in deze periode 6.000 woningen van zachte naar harde plannen gebracht te worden conform de verdeling 30/40/30. Nieuwe projecten én innovatieve woonvormen worden gestimuleerd. Samen met de drie Bredase woningcorporaties wordt gewerkt aan het verder versnellen van de sociale woningbouw.



Het plan aan de Gageldonksestraat 20 bestaat geheel uit sociale huurwoningen en zal worden verhuurd via één van de drie woningcorporaties. Het gebouw is innovatief en zal een voorbeeld zijn van wat mogelijk is met houtbouw.

Participatie

Bij faciliterende projecten is de ontwikkelende partij is aan zet om de omgeving te betrekken bij de planvorming. Voor de ontwikkeling is door initiatiefnemer in 2022 reeds twee keer een brief naar omwonenden gestuurd met een uiteenzetting van het plan. Met enkele direct aanwonenden is een persoonlijk gesprek gevoerd.

Bewoners van het naastgelegen woonwagenkamp hebben in september 2022 vijftig dezelfde standaardbrieven naar de gemeente gestuurd met de vraag of op de locatie Gageldonksestraat 20 nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners gecreëerd kan worden. Aangezien het perceel is gekocht door een woningcorporatie en deze initiatiefnemer een plan heeft ingediend dat als wenselijk is beoordeeld, is de beoordeling van een alternatieve invulling niet aan de orde.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter visie gelegen. Op 17 januari 2024 heeft een bewonersavond plaatsgevonden. Op de avond ging het voornamelijk om de wens het perceel Gageldonksestraat 20 te kunnen benutten voor een alternatief plan, namelijk nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners.

Er zijn in totaal 53 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht waarvan 50 zienswijzen dezelfde brief betreft over het recht op standplaatsen voor woonwagenbewoners. Het onderzoeken van de locatie Gageldonksestraat 20 voor een andere functie dan een wooncomplex met 24 sociale huurwoningen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

In de zienswijzenbeantwoording wordt wel ter verduidelijking ingegaan op een ander proces wat de gemeente momenteel doorloopt om te komen tot extra standplaatsen op bestaande woonwagenlocaties.

De raad sprak in juni 2023 uitgebreid over het woonwagen- en standplaatsenbeleid naar aanleiding van een bespreknotitie van de SP, waarna de motie 'Kom met nieuw woonwagen- en standplaatsenbeleid' werd aangenomen. Naar aanleiding van deze bespreking is door het college toegezegd om nieuw toewijzingsbeleid op te stellen en in deze bestuursperiode – naast het CPO-initiatief Wonen in Familieverband – circa 17 nieuwe woonwagenstandplaatsen te creëren, ongeveer 10% van de totale voorraad. Er wordt onder andere per bestaand woonwagencentrum gekeken of en zo ja hoe groei (ruimtelijk) mogelijk is. Op 27 augustus 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen. Uit het eerste verkennende onderzoek bleek dat er op 7 bestaande locaties ruimte is voor uitbreiding. In totaal gaat het om 26 potentiële plekken. De gemeente onderzoekt per locatie of de uitbreidingen daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. De locatie Gageldonksestraat 20 maakt geen onderdeel uit van de lijst met locaties waar standplaatsen in de lopende collegeperiode worden toegevoegd of waar ruimte is voor een nieuwe woonwagenlocatie in de toekomst. Dit standpunt is gecommuniceerd naar woordvoerders van inwoners en familieleden naast woonwagenlocatie Weegbladtuin.

Een aantal reacties gaat over afname van uitzicht, mogelijke afname van zonlicht, mogelijke inkijk, parkeren en geluid. In het geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' ligt op de grootse deel van locatie een bouwvlak. In dit bouwvlak is één woning mogelijk met een goothoogte van maximaal 6 meter en bouwhoogte van maximaal 10 meter. De woning dient minimaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrenzen te staan en de omvang van de woning (inclusief bijgebouwen) mag maximaal 40% van het bouwvlak beslaan, wat neer komt op circa 1.000 m².

Het nieuwe wooncomplex met 24 appartementen is circa 1.100 m² groot, staat 5 meter van de zijdelingse erfgrenzen en heeft een goothoogte van maximaal 7,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. De omvang van de bijgebouwen bedraagt circa 170 m². Het nieuwe wooncomplex zorgt niet voor een significante verslechtering qua zonlicht, inkijk etc. ten opzichte van de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan.



De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' d.d. 7 oktober 2024 samengevat weergegeven. Bij ieder onderdeel van de zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen.

De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, maar wel tot het toevoegen van een extra bijlage 'bezonningsstudie' bij de toelichting.

Ambtshalve zijn er wel enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Hieronder zijn de wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20'

De woningcorporatie heeft ondertussen een architectenbureau geselecteerd die het plan verder gaat uitwerken. Met name door de keuze voor een bouwsysteem met stro en hout (dikke muren en plafonds) heeft dit geleid tot een iets forser (hoger en dieper) gebouw dan in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan om zo het plan mogelijk te maken. Het iets vergrote wooncomplex zorgt niet voor een significante verslechtering qua zonlicht, inkijk etc. ten opzichte van de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Toelichting

Participatieproces aangevuld in hoofdstuk 6.2.

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 5 is vervangen door een stikstofberekening volgens de nieuwste rekentool van oktober 2024.
- Bijlage 11 is toegevoegd: bezonningsstudie.
- Bijlage 12 is toegevoegd: participatieplan.

Regels

- Artikel 1.37 is aangepast: 70% i.p.v. 75% dakhelling.
- Artikel 3.2.1.i. is eruit gehaald. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden i.p.v. 80%.
- Artikel 3.2.2.b toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' mag de maximum goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 11 meter, met dien verstande dat de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Artikel 3.2.3.6 aangepast naar 'Vrijstaande bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 170 m² i.p.v. 150 m².

Bijlage bij regels

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

Verbeelding

- Maximum bouwhoogte aangepast naar 7,5 meter i.p.v. 7 meter.
- Aan voor en achterzijde in het bouwvlak een strook met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte' toegevoegd.
- Aan de westzijde is het bouwvlak 'rechtgetrokken' zodat de lijn nu parallel loopt aan het geplande gebouw in plaats van de zijdelingse perceelsgrens.

Juridisch

Consequenties

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

Het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en belanghebbenden kunnen 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 een 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

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 risico's te benoemen.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit (te tekenen)
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20'
5. Vijf (waarvan één vijftig keer is ingediend) geanonimiseerde zienswijzen
6. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20'

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20'

7 oktober 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van een appartementencomplex op het perceel Gageldonksestraat 20. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' 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 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 22 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20' (NL.IMRO.0758.BP2022217004-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De terinzagelegging liep van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Op 17 januari 2024 heeft een bewonersavond plaatsgevonden. Er zijn in totaal 53 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht waarvan 50 zienswijzen dezelfde brief betreft.

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 en 2 (vergelijkbaar en samengepakt)	Beantwoording
De achtertuinen van reclamanten grenzen aan de Gageldonksestraat. Reclamanten stellen dat door de bouw van het appartementencomplex de privacy aangetast wordt omdat nieuwe bewoners zicht hebben in de achtertuin. Daarnaast is het vrije uitzicht van reclamanten weg. Op bepaalde tijden zal er geen zonlicht meer zijn in de achtertuinen door de nieuwbouw. Ook verwachten reclamanten waardevermindering van de woning.	De afstand van de nieuwbouw tot de achtertuinen van reclamanten bedraagt 25-30 meter. De afstand van de nieuwbouw tot de achtergevels van de woningen van reclamanten bedraagt 48-50 meter. De percelen van reclamanten liggen niet direct tegenover de planlocatie, maar minimaal 10 meter verderop. In een stedelijke situatie is het gebruikelijk en geaccepteerd dat er enige inkijk in andermans achtertuinen ontstaat. In deze situatie zou een deel van de bewoners in de noordoosthoek van de nieuwbouw op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping mogelijk enige inkijk kunnen hebben. In de achtertuinen staat een bijgebouw en/of staat er een flinke bomenrij die het zicht beperken. De afstanden tot de achtertuinen zijn redelijk groot en er is geen direct zicht maar een 'schuin' zicht. De mogelijke zichtrelatie is acceptabel in deze stedelijke omgeving. Andersom is er in een stedelijke situatie geen recht op een eeuwigdurend vrij uitzicht vanuit woningen en achtertuinen. In een stedelijke situatie is het normaal en acceptabel dat andermans gebouwen zichtbaar zijn vanuit de woning en tuin. Aanvullend op het ontwerpbestemmingsplan is er een bezonningsstudie gemaakt voor de vier seizoenen om het schaduw effect van de nieuwbouw op de omliggende percelen te bepalen. In de lente, zomer en het najaar (resp. 3 maart, 6 juni en 9 september) werpt de nieuwbouw geen schaduw op de achtertuinen van reclamanten. De zon staat te hoog aan de hemel. In de winter, 12 december valt er in de middag, van circa 13.00 uur tot circa 17.00 uur schaduw van de nieuwbouw over delen van de tuin en de woningen van reclamanten. In de winter, als de zon laag staat, is er op die momenten reeds schaduw van de eigen schuttingen en bomen van reclamanten. De schaduw in de winter is van korte duur en acceptabel. Indien wordt gevreesd voor waardevermindering, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek worden ingediend. Onder de omgevingswet heet dit 'regeling nadeelcompensatie'.

Zienswijze 3 t/m 52 (bij zienswijze 3 is een handtekeningenlijst met 66 medestanders gevoegd. Daarnaast is dezelfde zienswijze door een groot deel van dezelfde groep medestanders apart ingediend). Eerder is een reactie door reclamanten per brief d.d. 2 augustus 2022 op het bouwvoornemen geuit. Door reclamanten is aangegeven dat deze reactie onderdeel uitmaakt van de zienswijze. Hieronder zijn de reactie en zienswijze samengepakt per onderwerp.	Beantwoording
1. <i>Recht op een standplaats</i> Reclamanten hebben eerder contact gezocht met de gemeente over een nieuwe standplaatsenlocatie voor woonwagens. Door de gemeente is geantwoord dat dit op de locatie Gageldonksestraat 20 niet mogelijk was omdat er volgens bestemmingsplan maar één woning op mag staan. Ook is aangegeven dat de toenmalige eigenaar geen toestemming zou krijgen voor de bouw van meerdere woningen, appartementen en of woonwagens. Reclamanten vragen zich af waarom Alwel wel toestemming krijgt voor een appartementengebouw. Aangegeven wordt dat woonwagenbewoners recht hebben op een standplaats. De motie die de SP in het voorjaar van 2023 heeft ingediend is door de gemeenteraad aangenomen en het college heeft toegezegd te gaan voorzien in standplaatsen en wonen in familieverband. Voor bewoners van het woonwagencentrum Weegbladtuin is de enige uitbreiding in de buurt die mogelijk is op het perceel Gageldonksestraat 20.	De wens voor nieuwe standplaatsen wordt begrepen, maar het onderzoeken van de locatie Gageldonksestraat 20 voor een andere functie dan een wooncomplex met 24 sociale huurwoningen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en de beoordeling van een alternatieve invulling is niet aan de orde. Los van het bestemmingsplan ‘Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20’, wordt momenteel door de gemeente Breda een ander proces doorlopen om te komen tot extra standplaatsen op bestaande woonwagenlocaties in Breda. Hieronder wordt daar nader op ingegaan. De gemeente, verantwoordelijk voor het op peil houden van het aantal woonwagenstandplaatsen in de stad, heeft in maart 2018 de mogelijkheid van aankoop van het terrein Gageldonksestraat 20 voor realisatie van meerdere woningen (destijds voor ‘wonen in familieverband’ door woonwagenbewoners) afgewogen. In 2018 was het beleid gebaseerd op de in februari 2011 door het college opgestelde beleidsnotitie "Integraal beleid voor woningen op voormalige woonwagenlocaties". Deze notitie ging uit van deconcentratie van woonwagenlocaties. De inhoud van de notitie is geformaliseerd in het op 19 december 2013 vastgestelde bestemmingsplan “diverse Woonlocaties, voormalige Woonwagenlocaties”. Hierin is per locatie een maximaal eenheden op de kaart aangegeven. Daarbij is invulling gegeven aan de landelijke richtlijn van maximaal 15 plaatsen per locatie. Het maximum aantal van 15 komt nog voort uit de Woonwagenwet. Op de locatie Weegbladtuin is in het bestemmingplan een maximum van 15 wooneenheden aangegeven. De gemeente heeft in 2018 besloten niet in met de eigenaar in gesprek te gaan over koop van de grond voor uitbreiden van standplaatsen (of ‘wonen in familieverband’) omdat het maximum van 15 dan overschreden zou worden en dit destijds niet binnen het landelijke en lokale beleid paste.

	Bovendien voert de gemeente geen actieve grondpolitiek; dat was een andere reden om destijds niet te overwegen grond aan te kopen. De vraag voor realisatie van woonwagendstandplaatsen is ook via een informele weg door bewoners van het naastgelegen woonwagencentrum Weegbladtuin aan de gemeente gesteld. Vanuit de gemeente is destijds mondeling aangegeven dat we niet willen afwijken van de beleidslijn. Een formeel initiatiefplan voor woonwagendstandplaatsen is nooit ingediend en een formeel besluit en afwijzing zijn er dus ook niet. In juni 2021 heeft het college ingestemd met een voorstel van Alwel voor de realisatie van een complex met 24 sociale huurwoningen. Ook dit initiatiefplan is getoetst aan het toen geldende beleid. Het voorgestelde appartementencomplex aan de Gageldonksestraat 20 bevat sociale huurwoningen voor de doelgroep ouderen en wordt beheerd door een woningcorporatie. Dit type woningen sluit goed aan op de behoefte aan meer huurappartementen voor lagere inkomens in de Haagse Beemden (doorstroming) en aan de stadsbrede vraag naar deze woningen. De gemeenteraad heeft in juni 2023 uitgebreid gesproken over het woonwagen- en standplaatsenbeleid naar aanleiding van een bespreknotitie van de SP, waarna de motie 'Kom met nieuw woonwagen- en standplaatsenbeleid' is aangenomen. Naar aanleiding van deze bespreking is door het college toegezegd om nieuw toewijzingsbeleid op te stellen en in deze bestuursperiode – naast het CPO-initiatief Wonen in Familieverband – circa 17 nieuwe woonwagendstandplaatsen te creëren. Er wordt onder andere per bestaand woonwagencentrum gekeken of en zo ja hoe groei (ruimtelijk) mogelijk is. De richtlijn van maximaal 15 standplaatsen per woonwagencentrum zal hierbij niet meer gehanteerd als maximum. Niet bij ieder woonwagencentrum in Breda zullen extra standplaatsen komen, alleen daar waar dat (ruimtelijk) mogelijk is. Het college heeft aangegeven dat in de Woonvisie Breda nader wordt ingegaan op een toekomstvisie voor woonwagendstandplaatsen in Breda. De Woonvisie Breda 2024-2040 is op 27 juni 2024 vastgesteld. In de Woonvisie is opgenomen dat een woningzoekende woonwagendbewoner binnen een redelijke termijn een kans op een standplaats moet hebben. Die termijn dient grofweg overeen te komen met de wachttijd voor een sociale huurwoning. De gemeenten dient bij de vaststelling van het lokale woonbeleid meer rekening te houden met de specifieke culturele woonbehoefte van woonwagendbewoners en voorzien in voldoende standplaatsen. Eerder in 2024 is het woonwagenbeleid van de gemeente Breda aangevuld met toewijzingsregels voor woonwagendstandplaatsen.
--	---

		De regels en criteria zorgen voor een meer transparante vorm van toewijzing en leveren vooral ook een bijdrage aan het gevraagde 'wonen in familieverband'. Op 27 augustus 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om een haalbaarheidsonderzoek te doen naar een uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen. Uit het eerste verkennende onderzoek bleek dat er op 7 bestaande locaties ruimte is voor uitbreiding. In totaal gaat het om 26 potentiële plekken. De gemeente onderzoekt per locatie of de uitbreidingen daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. De locatie Gageldonksestraat 20 maakt geen onderdeel uit van de lijst met locaties waar standplaatsen in de lopende collegeperiode worden toegevoegd of waar ruimte is voor een nieuwe woonwagenlocatie in de toekomst.
2.	<i>Oneerlijke concurrentie</i> De makelaar die de verkoop van het perceel Gageldonksestraat 20 verzorgde, heeft nooit gereageerd op verzoeken van andere belangstellenden, zoals reclamanten. Hierdoor hebben reclamanten nooit de kans gehad om een bod uit te brengen.	Het betreft een particuliere verkoop. De gemeente is hierbij geen partij en heeft geen inzicht in het verkoopproces.
3.	<i>Discriminatie</i> De gemeente heeft in een gesprek in december 2023 met een aantal van reclamanten aangegeven dat het beleid is dat er niet meer dan vijftien woonwagens op een woonwagencentrum geplaatst mogen worden. De gemeente heeft aangegeven dat hierom geen medewerking verleend wordt aan extra standplaatsen bij Weegbladtuin. Voor andere groepen, zoals de Turkse, Marokkaanse en Molukse gemeenschap geldt de regels van maximaal 15 bewoners niet. De gemeente is sinds 2018 verplicht te voorzien in standplaatsen. In Breda wordt al 39 jaar niet meer voorzien in nieuwe standplaatsen. Het wonen in familieverband is Cultureel Erfgoed en de gemeente moet in standplaatsen voorzien, zoals bepaald door Centrum voor Volkscultuur & Immaterieel Erfgoed.	Los van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Gageldonksestraat 20', wordt momenteel door de gemeente Breda een ander proces doorlopen om te komen tot extra standplaatsen op bestaande woonwagenlocaties in Breda. De gemeenteraad heeft in juni 2023 uitgebreid gesproken over het woonwagen- en standplaatsenbeleid naar aanleiding van een bespreknotitie van de SP, waarna de motie 'Kom met nieuw woonwagen- en standplaatsenbeleid' is aangenomen. Naar aanleiding van deze bespreking is door het college toegezegd om nieuw toewijzingsbeleid op te stellen en in deze bestuursperiode – naast het CPO-initiatief Wonen in Familieverband – circa 17 nieuwe woonwagenstandplaatsen te creëren, ongeveer 10% van de totale voorraad. De woonwagencultuur is een vorm van immaterieel erfgoed die nauw verbonden is met de culturele identiteit van de woonwagenbewoners. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft op 12 juli 2018 een 'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid' aangeboden aan alle gemeenten. In dit beleidskader zijn adviezen van de Nationale Ombudsman uit 2017 en van het College voor de Rechten van de Mens uit 2018 meegenomen.

	Door het realiseren van standplaatsen komen er weer woningen vrij wat goed zou zijn voor de woningmarkt. Het weigeren van de standplaatsen is discriminatie. Ook is gezegd dat in de nieuwbouw nieuwkomers en statushouders gehuisvest worden.	De visie die ten grondslag ligt aan het beleidskader heeft als kern het beschermen van Roma, Sinti en woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun (culturele) rechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Kort gezegd houdt dit in dat gemeenten bij de vaststelling van het lokale woonbeleid meer rekening moeten houden met de specifieke culturele woonbehoefte van woonwagenbewoners en voorzien in voldoende standplaatsen. Met het in juli 2024 vastgestelde toewijzingsbeleid, de voorgenomen uitbreiding van het aantal standplaatsen, de vastgestelde woonvisie en de geopende gesprekken met de klankbordgroep heeft de gemeente belangrijke stappen gezet in verbetering en actualisatie van het woonwagenbeleid. Het voorliggend bestemmingsplan laat op de locatie Gageldonksestraat 20 een wooncomplex met maximaal 24 sociale huurwoningen toe. In het bestemmingsplan worden geen regels ten aanzien van doelgroepen gesteld, dat heeft namelijk geen ruimtelijke relevantie. De woningcorporatie gaat de woningen aan mensen aanbieden die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In theorie kunnen dit diverse doelgroepen zijn waaronder statushouders. In praktijk gaat de woningcorporatie de woningen in eerste instantie aan ouderen aanbieden.
4.	<i>Hoogte nieuwbouw</i> Het nieuwe appartementencomplex bestaat uit drie woonlagen. Deze hoogte tast de privacy van omwonenden aan. Vanaf de 3^{de} woonlaag kan in de omliggende tuinen en woningen worden gekeken.	Er is nog geen definitief ontwerp voor het gebouw, maar initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen ramen of balkons in de zijkant van het appartementencomplex komen die inkijk kunnen veroorzaken.
5.	<i>Doelgroep</i> Ook is de plek niet gunstig voor doelgroep senioren. Deze mensen zijn vaak wat slechter ter been waarbij de afstand naar een winkelcentrum/apotheek toch nog behoorlijk groot is. Ook zijn er voor deze mensen al woningen bij winkelcentrum De Donk en het woonzorgcentrum naast winkelcentrum Heksenwiel.	Het betreft hier geen verzorgingstehuis, maar appartementen die geschikt zijn voor de doelgroep ouderen die nog zelfredzaam zijn. Op meerdere locaties in de wijk Haagse Beemden zijn reeds woningen/appartementen aanwezig die geschikt zijn voor ouderen. Gezien de landelijke vergrijzing van de bevolking, waarbij de vergrijzing van Breda meer is dan gemiddeld, zijn er nog meer geschikte woningen voor ouderen nodig. De locatie Gageldonksestraat 20 is hier geschikt voor. De afstand tot huisartsenposten/apotheek is hemelsbreed 580 meter en naar het dichtstbijzijnde winkelcentrum 700 meter.

Zienswijze 53	Beantwoording
1. <i>Ladder van duurzame verstedelijking</i> In de toelichting wordt gesteld dat het nieuwbouwplan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking omdat het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied die voorziet in een behoefte. Deze behoefte is onderbouwd, maar volgens reclamant is deze onderbouwing te kort door de bocht. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro verplicht het bevoegd gezag om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Op objectieve wijze dient, aan de hand van actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens, de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling te worden beschreven. De behoefte dient afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. In de toelichting wordt verwezen naar landelijk, provinciaal een gemeentelijk beleid. Echter wordt deze behoefte niet afgewogen tegen het reeds bestaande aanbod.	Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten. De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daar is bij de realisatie van 24 nieuwe woningen sprake van. Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Breda is de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020) van de provincie Noord-Brabant richtinggevend. Hierin wordt de kwantitatieve woningbehoefte geraamd op het toevoegen van 8.700 woningen in de periode tot en met 2030 en nog eens circa 6.500 woningen tot 2040. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen. Volgens de Brabantse Agenda Wonen, Voortgangsrapportage 2020/2021 zijn er in de regio West-Brabant 29.550 woningen nodig en is er slechts harde plancapaciteit voor 15.750 woningen. Dat betekent dat er behoefte is aan nieuwe harde plannen. In het Actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw (2020) wordt gesteld dat, naast de grote woningbouwopgave in de provincie Noord-Brabant, ook in kwalitatieve zin de juiste woningen gebouwd moeten worden, aansluitend op de actuele vraag, maar ook inspeliend op veranderingen in die vraag als gevolg van demografische en sociaal-maatschappelijke trends. De belangrijkste trends die van invloed zijn op de kwalitatieve vraag zijn het toenemend aantal alleenstaanden, minder individueel en meer samen wonen (CPO), de sterke vergrijzing die zich uit in een toenemend aantal (alleenstaande) ouderen en de voortgaande vestiging van buitenlandse (arbeids)migranten. De ontwikkeling aan de Gageldonksestraat 20 voorziet in appartementen waarbij Alwel deze aan senioren wil toewijzen. De gemeenteraad van Breda heeft op 1 oktober 2021 de 'Omgevingsvisie Breda 2040' vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de verwachting is dat, in de periode tot 2040, 25.000 woningen worden bijgebouwd, waarvan 90% binnen de bebouwde kom. Dit is ook nodig, want de verwachting is dat het inwoneraantal zal toenemen van 184.000 in 2021 naar 215.000 in 2040.

		In het Bestuursakkoord 2022-2026 'Dichtbij doen, samen sterk vooruit' wordt aangegeven dat in de periode 2022-2026 6.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Spreiding van type woningen over de stad en per project draagt bij aan het dichtert tot elkaar brengen van verschillende doelgroepen in de samenleving. De gebiedsprofielen die voor de verschillende stadsdelen en wijken zijn opgesteld blijven daarbij leidend. De Haagse Beemden is beschreven in het gebiedsprofiel 'Noord-West'. In de wijk Gageldonk bestaat de woningvoorraad voor het grootste deel uit eengezins-koopwoningen in het goedkope (50%) en middeldure (15%) segment. Daarnaast is er ook aanbod in goedkope huurappartementen (20%). In Gageldonk wonen veel gezinnen en empty nesters met een hoger inkomen (63%), maar een kwart van de bewoners heeft juist een lager inkomen. Het percentage ouderen in de Haagse Beemden is nu nog laag, maar vergrijzing wordt duidelijk een vraagstuk. Momenteel wonen veel ouderen in eengezinswoningen. In de toekomst dreigt een tekort aan geschikte woningen voor ouderen. Er is meer aanbod nodig voor een ouder wordende bevolking: meer (middel)dure levensloopbestendige appartementen in de koop- en huursector en goedkope huurappartementen voor lagere inkomens. Door doorstroming komen dan goedkope eengezinswoningen vrij voor starters. De prestatieafspraken over sociale huurwoningen tussen de gemeente en de drie Bredase woningcorporaties Alwel (voormalig AlleeWonen), Laurentius en WonenBredburg zijn vastgelegd in de 'Alliantie Breda 2019-2023'. De druk op de sociale huurvoorraad in Breda is groot. In deze Alliantie is daarom vastgelegd dat de gemeente en de corporaties, in navolging van het bestuursakkoord 1.200 sociale huurwoningen willen realiseren. Na het vaststellen van de Woonvisie op 27 juni 2024, is een nieuwe 'Alliantie Breda 2024-2028' met de woningcorporaties gesloten worden. Hierin wordt de ambitie uitgesproken om jaarlijks gemiddeld 450 sociale huurwoningen en 50 woningen in het middeldure segment te bouwen. Met de toevoeging van maximaal 24 woningen aan de Gageldonksestraat 20 wordt een bijdrage geleverd aan de groeiende regionale, provinciale en gemeentelijke woningbehoefte. Het realiseren van sociale huurappartementen sluit daarnaast goed aan bij de gewenste differentiatie in woonmilieus. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
2.	<i>Verkeer en parkeren</i> In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt geschreven dat bij de daadwerkelijke uitwerking van het plan de definitieve parkeerbehoefte wordt	Volgens de Nota Parkeernormen Breda 2021 geldt voor sociale huurappartementen een parkeernorm van één parkeerplaats per woning. Hiervoor is voldoende ruimte op het achterterrein van Gageldonksestraat 20.

	bepaald, waarbij ook innovatieve mobiliteitsconcepten kunnen worden beschouwd. Onduidelijk is wat er precies wordt bedoeld met innovatieve mobiliteitsconcepten. Kan de parkeerbehoefte dan lager uitpakken dan één parkeerplek per sociale huurwoning? En waar worden de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd? Reclamant verzoekt te voorkomen dat de parkeeroverlast in de omgeving als gevolg van de nieuwbouw verder verslechtert. De ervaring van reclamant met de bestaande sociale huurwoningen in de Gageldonksestraat zijn niet positief. Er is nu reeds overlast door onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers waarbij de norm van één parkeerplek per sociale huurwoning niet toereikend is. Daarnaast wordt reeds overlast ervaren van gedrag vanaf de parkeerplaatsen zoals luid spreken (geluidsoverlast), dealen vanuit auto's (gevoel van onveiligheid), etc.	De benodigde parkeerplaatsen worden dus op eigen terrein aangelegd. Innovatieve mobiliteitsconcepten kunnen bijvoorbeeld zijn introductie van deelauto's etc. Eén deelauto kan meerdere auto's van bewoners vervangen. Alwel zal dan moeten vastleggen en aantonen dat deze deelauto's daadwerkelijk voor langere tijd aanwezig zijn. Het eventuele huidige tekort aan openbare parkeerplaatsen en overlast van automobilisten maakt geen onderdeel uit van het voorliggend plan.
3.	<i>Stikstof</i> Er is een berekening uitgevoerd naar de stikstofdepositie van het bouwplan op omliggende Natura 2000-gebieden. Er is gebruik gemaakt van kentallen, aannames en handreikingen. Het is een vrij concreet plan, waarom kunnen er geen gedetailleerde bouwactiviteiten geprognosticeerd worden? Uit de 'memo stikstof' (bijlage bij de toelichting) blijkt niet waarom de gehanteerde inschatting en uitgangspunten voor dit specifieke plan juist of representatief zouden zijn. Ook wordt uitgegaan van het gebruik van Adblue. Omdat Adblue een vereiste is om aan de wettelijke normering te kunnen voldoen vraagt reclamant zich af of de gemeente hierop toezicht uitoefent. Reclamant vraagt zich af of bij het aantal verkeersbewegingen reeds rekening is gehouden met de toepassing van innovatieve mobiliteitsconcepten.	In het kader van het bestemmingsplan is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd om in een vroegtijdig stadium te toetsen of het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming. Het bouwplan is nog niet concreet. Voor het in beeld brengen van de mogelijke stikstofdepositie is gebruik gemaakt van kentallen, aannames en handreikingen. Er zal, na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, pas een concreet bouwontwerp gemaakt worden waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal initiatiefnemer een nauwkeurigere berekening naar de stikstofdepositie van het bouwplan op omliggende Natura 2000-gebieden bijvoegen. Het gebruik van Adblue, waardoor dieselloertuigen minder vervuילend zijn, zal bij de aanvraag omgevingsvergunning nader toegelicht moeten worden. Innovatieve mobiliteitsconcepten gaan niet uit van minder verkeersbewegingen maar van een ander gebruik van auto's zoals een deelauto voor meerdere personen in plaats van ieder een eigen auto.

4.	<i>Water / klimaat</i> Reclamant vraagt of er rekening gehouden is met veranderde klimatologische omstandigheden, zoals meer regenval. Het deel van het perceel Gageldonksestraat 20 dat verhard gaat worden ligt hoger dan het perceel van reclamant waardoor er risico bestaat op wateroverlast bij hevige regenval indien de opvangcapaciteit niet voldoet aan de daarvoor gestelde eisen.	In de planregels zijn 'specifieke bouwregels voor waterbergingsvoorziening' opgenomen. De planregels zijn gebaseerd op beleid, regelgeving en de nieuwste inzichten rondom waterberging. De aanvraag omgevingsvergunning voor het appartementencomplex wordt aan deze planregels getoetst. Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening met een capaciteit zoals aangeven en beschreven in de planregels.
5.	<i>Schending privacy</i> Reclamant vreest voor inkijk vanuit ramen en balkons van het appartementencomplex in de woning en tuin van reclamant. Gevraagd wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen om daarmee te waarborgen dat er voorzieningen worden getroffen indien er sprake is van schending van privacy.	Er is nog geen definitief ontwerp voor het gebouw, maar initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen ramen of balkons in de zijkant van het appartementencomplex komen die inkijk kunnen veroorzaken.
6.	<i>Verkeer en geluid</i> Vanwege het verkeer op de Backer en Ruebweg is het vaststellen van hogere waarden noodzakelijk. Wat betekenen de geluidseffecten door het toevoegen van het appartementencomplex en de bijbehorende verkeersbewegingen voor reclamant, inclusief weerkaatsing. Wordt bij het nieuwe complex gebruik gemaakt van warmtepompen en is het geluid hiervan meegenomen in de akoestische rapportages?	Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd naar de geluidbelastingen vanwege het wegverkeer op de Backer en Ruebweg, de Veldsteen en de Gageldonksestraat op de nieuwbouw. De hierbij aangehouden wegverkeersgegevens is inclusief de verkeersgeneratie vanwege de realisatie van het bouwplan. Uit een nadere berekening blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Gageldonksestraat (incl. verkeersgeneratie bouwplan) de geluidbelasting maximaal 44 dB bedraagt ter plaatse van bestaande woningen recht tegenover het bouwplan. De reflectie van de nieuwbouw is in deze berekening meegenomen. De berekende geluidbelasting is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB die geldt voor de nieuwbouw. In het akoestisch onderzoek is geluid afkomstig vanuit het nieuwe complex, zoals warmtepompen, niet meegenomen. Dit maakt namelijk geen onderdeel uit van de Wet geluidhinder. Bij de verdere bouwkundige uitwerking van het bouwplan zal hier wel aandacht voor zijn.

	In 2015 is de Backer en Ruebweg verbreed van 2 naar 3 rijstroken en zijn er verkeerslichten geplaatst. Het geluid afkomstig van de ambulancepost aan "De Steenakker" is goed hoorbaar. De bestaande geluidswal is toen niet aangepast/verhoogd, terwijl er wel bomen zijn gekapt. De geluidsbeperkende voorziening voldoet al jaren niet meer aan de actuele situatie. Reclamant verzoekt de gemeente de geluidswal op grond van de ondervonden geluidsbelasting separaat van deze zienswijze te onderzoeken en maatregelen te treffen indien de werking van de geluidswal ontoereikend is. Dit verzoek dient gezien te worden als een verzoek om handhaving.	De ambulancepost is sinds 2010 gevestigd op Hoeksteen 10, midden op bedrijventerrein. Gezien de afstand en de demping door tussenliggende bebouwing zal de ervaren geluidsoverlast niet vanaf het gebouw zelf komen, maar van het geluid van het uitrukken (sirene). Het geluid van het uitrukken ambulances is vrijgesteld. Er hoeven geen afschermende maatregelen genomen te worden voor de geluidgevoelige functies waar de ambulance langs rijdt. De wegverbreding van de Backer en Ruebweg in 2015 was passend in het geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden'. Het effect van weggeluid op de aanliggende geluidgevoelige functies wordt gemonitord door de gemeente en indien nodig wordt er een actieplan opgesteld. Om de vijf jaar wordt dit geupdated. Dit was eerder geen verplichting, maar onder de omgevingswet, die op 1 januari 2024 is ingegaan, wel. De Backer en Ruebweg staat niet op lijstje van aan te pakken wegen en/of maatregelen qua geluid.
7.	<i>Externe veiligheid</i> In de memo Externe Veiligheid wordt gesteld dat het standaardadvies externe veiligheid van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant voor dit plan toereikend is. Er wordt geen inhoudelijke onderbouwing gegeven waarom men dat vindt. Dit lijkt reclamant wat te kort door de bocht.	De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant heeft op 1 maart 2021 aan gemeenten een brief gestuurd waarin staat dat een deel van de gemeente is gelegen in het invloedsgebied van één of meerdere bedrijven en/of van een spoorlijn, autoweg of provinciale wegen en buisleidingen. De gemeente dient bij ieder ruimtelijk besluit (zoals een nieuw bestemmingsplan) dat in een invloedsgebied ligt het groepsrisico te verantwoorden. In de brief voorziet de Veiligheidsregio de gemeenten van een standaard advies waaraan het ruimtelijk besluit moet voldoen. Bij de brief is een kaart van Breda gevoegd waarop de invloedsgebieden zijn aangegeven. De locatie Gageldonksestraat 20 ligt in het gebied waarbij het standaardadvies van de Veiligheidsregio gebruikt mag worden. In het standaardadvies staan richtlijnen over bijvoorbeeld hoe gebouwen snel te verlaten zijn en hoe ze moeten worden voorzien van onder andere alarmering, bereikbaarheid en bluswatervoorziening.
8.	<i>Alternatieven</i> In de Gageldonksestraat staan reeds sociale huurwoningen die al geruime tijd leeg staan. Als alternatief voor de bouw van het appartementen-complex kunnen deze beschikbare woningen benut worden. Een ander alternatief is een uitbreiding van het aangrenzende woonwagencentrum. Met een dergelijk plan kan ook in betaalbare woningen worden voorzien.	De sociale eengezins huurwoningen aan de noordzijde van de Gageldonksestraat worden door Alwel verhuurd. Alleen bij mutatie van huurders staat een woning soms een tijdje leeg om renovatie te kunnen uitvoeren. De gemeente is niet voornemens te voorzien in een uitbreiding van het aangrenzend woonwagencentrum op de locatie Gageldonksestraat 20. Bij zienswijze 2 en 4 t/m 52 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

9.	Planschade Reclamant is voornemens een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Gevreesd wordt voor een waardevermindering van de woning.	Indien wordt gevreesd voor waardevermindering, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek worden ingediend. Onder de omgevingswet heet dit 'regeling nadeelcompensatie'
----	---	--

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan, maar wel tot het toevoegen van een extra bijlage bij de toelichting. Zo is een bezonningsstudie toegevoegd, zoals aangehaald in zienwijze 1 en 2.

B. Staat van wijzigingen

De woningcorporatie heeft ondertussen een architectenbureau geselecteerd die het plan verder gaat uitwerken. Met name door de keuze voor een bouwsysteem met stro en hout (dikke muren en plafonds) heeft dit geleid tot een iets forser (hoger en dieper) gebouw dan in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan om zo het plan mogelijk te maken. Het iets vergrote wooncomplex zorgt niet voor een significante verslechtering qua zonlicht, inkijk etc. ten opzichte van de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Toelichting

Participatieproces aangevuld in hoofdstuk 6.2.

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 5 is vervangen door een stikstofberekening volgens de nieuwste rekentool van oktober 2024.
- Bijlage 11 is toegevoegd: bezonningsstudie.
- Bijlage 12 is toegevoegd: participatieplan.

Regels

- Artikel 1.37 is aangepast: 70% i.p.v. 75% dakhelling.
- Artikel 3.2.1.i. is eruit gehaald. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden i.p.v. 80%.
- Artikel 3.2.2.b toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' mag de maximum goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 11 meter, met dien verstande dat de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Artikel 3.2.3.6 aangepast naar 'Vrijstaande bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 170 m² i.p.v. 150 m².

Bijlage bij regels

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

Verbeelding

- Maximum bouwhoogte aangepast naar 7,5 meter i.p.v. 7 meter.
- Aan voor en achterzijde in het bouwvlak een strook met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte' toegevoegd.
- Aan de westzijde is het bouwvlak 'rechtgetrokken' zodat de lijn nu parallel loopt aan het geplande gebouw in plaats van de zijdelingse perceelsgrens.