



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Deinzestraat'

Aantal bijlagen: 1

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. Het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Deinzestraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022219007-OV01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoge Vucht, Deinzestraat' in het raadsvoorstel.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

30 JAN. 2025

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Deinzestraat'

Aantal bijlagen: 4

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Deinzestraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2022219007-OV01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Hoge Vucht, Deinzestraat' in het raadsvoorstel.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Portefeuillehouder:

Weth. Förster

Samenvatting

Ontwikkeling

Op de hoek van de Deinzestraat en de Vlaanderenstraat in de Hoge Vucht was tot medio 2018 een deellocatie van een MBO-vestiging van het Vitaliscollege gevestigd. Sinds de verhuizing van de onderwijsinstelling staan de gebouwen leeg. Naast het voormalige schoolgebouw is een onbemand tankstation aanwezig dat zal worden gesaneerd.

Initiatiefnemer Prohuis is voornemens om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Alle bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Het plan bestaat uit de realisatie van 58 appartementen in een V-vormig gebouw met een parkeerkelder. Het merendeel van de woningen (ten minste 75%) zal in de middeldure huur worden aangeboden. Daarnaast zal sprake zijn van vrije sector huur.

De locatie is beeldbepalend voor de entree van de wijk. De groene ambitie van de wijk met de zichtlijn tussen de Vlaanderenstraat en Grimmingestraat dient als uitgangspunt voor de herontwikkeling. Om deze reden is een groot deel van het terrein (direct naast de rotonde) onbebouwd gebleven. De nieuwbouw met ondergrondse parkeervoorziening komt in een parkachtige setting waarbij de woningen uitzicht hebben op het groen.

Bestemmingsplan

Omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling die het nieuwe appartementengebouw aan de Deinzestraat planologisch mogelijk maakt. Het realiseren en in stand houden van de middeldure woningen is planologisch geborgd op basis van de regels van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Vucht, Deinzestraat' heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er is 1 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Dit betreft een positieve reactie waarbij wordt aangegeven dat men uitkijkt naar de uitvoering van het plan en hoopt op een snel begin.

Kostenverhaal

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente Breda en de initiatiefnemer van het plan waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten van de ontwikkeling. Een exploitatieplan is niet nodig.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Deinzestraat' maakt de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Deinzestraat 385 planologisch mogelijk.

Kostenverhaal

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

Uitvoering van het besluit

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Motivering

Hieronder worden de ontwikkeling en enkele belangrijke thema's uit het bestemmingsplan toegelicht.

- Ontwikkeling

Op de hoek van de Deinzestraat en de Vlaanderenstraat in de Hoge Vucht was tot medio 2018 een deellocatie van een MBO-vestiging van het Vitaliscollege gevestigd. Sinds de verhuizing van de onderwijsinstelling staan de gebouwen leeg. Naast het voormalige schoolgebouw is een onbemand tankstation aanwezig dat zal worden gesaneerd.

Initiatiefnemer Prohuis is voornemens om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Alle bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Het plan bestaat uit de realisatie van 58 appartementen in een V-vormig gebouw met een parkeerkelder. Het merendeel van de woningen (ten minste 75%) zal in de middeldure huur worden aangeboden. Daarnaast zal sprake zijn van vrije sector huur.



Visuele weergave nieuwbouw pand in de omgeving

De locatie is beeldbepalend voor de entree van de wijk. De groene ambitie van de wijk met de zichtlijn tussen de Vlaanderenstraat en Grimmingestraat dient als uitgangspunt voor de herontwikkeling. Om deze reden is een groot deel van het terrein (direct naast de rotonde) onbebouwd gebleven. De nieuwbouw met ondergrondse parkeervoorziening komt in een parkachtige setting waarbij de woningen uitzicht hebben op het groen.

- Participatie

Initiatiefnemer heeft op basis van de gemeentelijke Participatieleidraad een participatieplan opgesteld. Dit plan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Als participatieniveau is daarbij gekozen voor 'raadplegen'.



Omwonenden zijn eind januari 2020 via een brief geïnformeerd over het voornemen om de locatie te herontwikkelen. In verband met het corona-virus was het houden van een fysieke bijeenkomst destijds niet mogelijk. Er is in november 2020 een enquête gestuurd naar omwonenden. De resultaten hiervan zijn gedeeld met de gemeente. Van de ruim 300 verstuurdde enquêtes zijn er circa 40 terug ontvangen. Het merendeel van de reacties is positief. De opmerkingen vanuit de omgeving waren op hoofdlijnen als volgt samen te vatten:

- o de realisatie van appartementen wordt in het algemeen als een verbetering gezien ten opzichte van de huidige situatie c.q. het huidige gebruik;
- o parkeren moet goed worden ingevuld;
- o de groenvoorzieningen moeten minimaal in stand blijven.

De belangrijkste aanpassing in het aangepaste plan is de parkeeroplossing. Vanwege de opmerkingen uit de omgeving wordt het gebouw voorzien van een ondergrondse parkeerkelder. Op deze wijze kan de parkeerbehoefte van de nieuwe appartementen volledig op eigen grond worden opgelost.

Het aangepaste plan is op 10 maart 2022 gepresenteerd tijdens een inloopavond. Het verslag van deze avond is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Gedurende de avond zijn drie omwonenden langs geweest. Algemeen beeld vanuit de drie omwonenden die zijn geweest:

- o positief dat er woningbouw komt;
- o verbetering voor de wijk;
- o ontwerp van het gebouw is mooi en zorgvuldig ontworpen;
- o ondergrondse parkeergarage is positief;
- o er zijn door de omwonenden geen verdere voorstellen/suggesties gedaan.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is nog een informatiebijeenkomst worden georganiseerd.

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

Het plan omvat 75% woningen in het middeldure huursegment en 25% in het vrije sector huursegment. Om in te kunnen zetten op meer gemengde wijken is in het verleden reeds over deze verdeling besloten. Op 20 januari 2020 heeft het college op basis van het initiatiefplan besloten dat middeldure woningen voor deze ontwikkeling in de Hoge Vucht het uitgangspunt zijn. Gelet op het gebiedsprofiel voor dit gebied is dit ook passender dan de verdeling 30/40/30 uit het bestuursakkoord. Vanwege het hoge aantal sociale huurwoningen in de wijk Hoge Vucht is het toevoegen van nog meer sociale huurwoningen in dit gebied onwenselijk. Het nieuwbouwplan zorgt voor een betere woningdifferentiatie en sluit aan op het gebiedsprofiel.

- *Gebiedsprofiel*

Voor het plangebied geldt het gebiedsprofiel "Noord". Binnen dit gebied zijn vooral goedkope woningen (90%) aanwezig. Een betere mix van segmenten kan zorgen voor meer stabiliteit en een aantrekkelijker gebied in de toekomst. Het aantrekken van bewoners met midden- en hogere inkomens draagt hieraan bij. Met de realisatie van 75% middeldure huur en enkele dure huurappartementen wordt aangesloten op de vraag naar woningen voor de midden- en hogere inkomens. Hierdoor ontstaat meer woningdifferentiatie.

- *Groen en klimaat*

Bij gestapelde woningbouw dient 35% van het plangebied groen te worden ingericht. Het perceel heeft een oppervlakte van bijna 2.560 m². Er dient derhalve minimaal 896 m² nieuw groen gerealiseerd te worden. In onderstaande afbeelding is rondom het pand circa 603 m² groen aanwezig. Er vindt extra vergroening plaats door inzet van groene gevels en groene daken. In totaal wordt 230 m² groene gevel en 252 m² groene daken gerealiseerd, waarmee het totaal aan groen op 1.085 m² uitkomt en wordt ruimschoots voldaan aan de groennorm van 35%.

Daarnaast kunnen er in de gevel ook neststenen worden toegepast voor diverse vogelsoorten. Neststenen en/of nestkastjes kunnen daarnaast gecombineerd worden met gevelbeplanting.

De woningen worden conform het Bouwbesluit gasloos uitgevoerd. Op de daken worden zonnepanelen en warmtepompen aangebracht. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal aandacht zijn voor duurzaamheidsaspecten en zal dit in samenspraak met de gemeente ingevuld worden.



- *Parkeren*

De nieuwbouw wordt voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Hierin zijn 54 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast worden 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd en wordt voorzien in totaal 69 parkeerplaatsen. Er wordt dan ook voldaan aan de parkeernormen. Inpandig is een stallingsruimte aanwezig voor voldoende fietsparkeerplaatsen.

- *Stikstof*

Uit onderzoek blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden ten gevolge van de gebruiksfase of aanlegfase. Een vergunning in het kader van de Wnb ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde plan.

Kostenverhaal

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente Breda en de initiatiefnemer van het plan waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten van de ontwikkeling. Een exploitatieplan is niet nodig.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Vucht, Deinzestraat' heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er is 1 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Dit betreft een positieve reactie waarbij wordt aangegeven dat men uitkijkt naar de uitvoering van het plan en hoopt op een snel begin.

Staat van wijzigingen

De toelichting van het bestemmingsplan is op enkele onderdelen ambtelijk gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze ambtelijke wijzigingen zijn hieronder beschreven.

Paragraaf 3.3.8 Bomenbeleid	De op 12 juni 2024 uitgevoerde Bomen Effect Analyse is beschreven. In dit rapport zijn de bomen ten zuiden van het plangebied onderzocht. Door een slechte bodemconditie verkeren deze bomen in een matige conditie. Met de initiatiefnemer is de aanplant van nieuwe bomen overeengekomen.
Paragraaf 3.3.10 Beleidsregel Groen en Water	De op 28 december 2023 vastgestelde Beleidsregel Groen en Water is beschreven.
Paragraaf 3.3.11 Parkeren	De berekening van de parkeerbehoefte op basis van de Nota Parkeernormen Breda 2021 is verduidelijkt.
Paragraaf 5.4 Watertoets	De watertoets is nader uitgewerkt en geactualiseerd.
Paragraaf 5.6 Stikstofdepositie	De berekening is geactualiseerd op basis van de laatste versie van Aerius.
Bijlage 1	Het stedenbouwkundig ontwerp is op enkele punten gewijzigd. Onder meer is de groene invulling van het plangebied op basis van het Groenkompas nader uitgewerkt.
Bijlage 2	De Bomen Effect Analyse is als bijlage opgenomen.
Bijlage 9	De geactualiseerde stikstofberekening is als bijlage opgenomen.

Juridisch

Consequenties

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

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



Als het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Bekendmaking

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

Financieel

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente Breda en de initiatiefnemer van het plan waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten van de ontwikkeling. Een exploitatieplan is niet nodig.

Risicomanagement

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

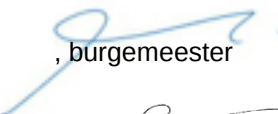
Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Deinzestraat'

Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, loco-gemeentesecretaris