

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN**

**BINNENSTAD, VALKENSTRAAT-BOSCHSTRAAT
(Central Park 076, vml. Incom-locatie)**

12 APRIL 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan Binnenstad, Valkenstraat-Boschstraat voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van maximaal 150 woningen en maximaal 1.000 m² commerciële ruimte aan de J.F. Kennedylaan, Valkenstraat en Boschstraat te Breda. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan Binnenstad, Valkenstraat-Boschstraat en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A bestaat uit de samenvatting en beantwoording van de binnengekomen zienswijzen.

B. Staat van wijzigingen

In deel B is het overzicht met wijzigingen opgenomen.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan Binnenstad, Valkenstraat-Boschstraat

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben van 16 december 2023 tot en met 26 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad, Valkenstraat-Boschstraat (NL.IMRO.0758.BP2023201011-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De vier ingediende zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting 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.

Zienswijzen beantwoording

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant is woonachtig in de omgeving en in bezit van een parkeervergunning op straat. Reclamant maakt zich zorgen om het gebrek aan parkeerplekken voor de huidige bewoners in de omgeving door het nieuwe plan. Er verdwijnen namelijk 24 plekken zonder dat hier in het plan andere plekken voor terugkomen, zo geeft reclamant aan. Reclamant voorspelt een dramatische achteruitgang in parkeermogelijk na het bouwen van de 150 appartementen. Reclamant geeft aan dat het Casséveld, waar volgens het plan genoeg plek zou zijn, minstens 450-500 meter lopen is en daarmee verre van ideaal. Bovendien wonen er ook veel ouderen in deze straat, waar zo'n stuk lopen een hele opgave voor is. Reclamant doet de suggestie om nieuwe parkeerplekken aan de J.F. Kennedylaan te creëren. Aan de kant van het park bestaat een deel van de J.F. Kennedylaan uit overbodige stoep. Hier zouden bijvoorbeeld 6 parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden.	Van de 24 parkeerplaatsen die verdwijnen zijn er 10 parkeerplaatsen achter het pand Duivelshoek 5. Dit zijn parkeerplaatsen op eigen terrein van de huidige ontwikkelaar (Huis van der Donck). Deze parkeerplaatsen worden momenteel gebruikt door huidige bewoners van het pand Boschstraat 57 (voormalig Huize Raffy). Daarnaast heeft de exploitant van het restaurant aan de Boschstraat 53 toestemming om van de parkeerplaatsen gebruik te maken. De huidige bewoners van Boschstraat 57 hebben recht op parkeervergunningen voor het openbaar gebied. De nieuwe bewoners, na realisatie van de appartementen, worden uitgesloten voor parkeervergunningen. Daarmee vindt dus ook een verlichting van de parkeerdruk plaats. De 14 openbare parkeerplaatsen die aan de J.F. Kennedylaan verdwijnen dienen, net als de 10 parkeerplaatsen achter de Duivelshoek 5, in het openbaar gebied opgevangen te worden. Dit kan, conform de nota Parkeernormen Breda 2021, indien de bezettingsgraad lager is dan 85%. Uit recente tellingen (april 2023 en november 2023) blijkt dat dit in de directe omgeving (300 meter) op een aantal plekken het geval is (bijvoorbeeld Seeligsingel en Sophiastraat (middenberm) en op niet piekmomenten ook op onder andere de Vlaszak). Daarnaast is er een opgave voor bezoekersparkeren als gevolg van het plan (18 parkeerplaatsen). Hiervoor geldt dat een afstand van 600 meter gehanteerd kan worden. Uit de tellingen blijkt dat op piekmomenten het Chasséveld voor maximaal 74% bezet is (526 parkeerplaatsen bezet van de 713 beschikbare parkeerplaatsen). Hier is dus voldoende ruimte om dit bezoekersparkeren op te vangen. Overigens is het mogelijk (als in de praktijk blijkt dat er problemen voor vergunninghouders optreden) om het parkeerregime aan te passen door bijvoorbeeld de tijden voor betaald parkeren verder op te rekken, de maximale parkeerduur voor bezoekers beperken en/of het tarief voor bezoeker te verhogen. Dit komt ten gunste aan de bewoners van het gebied die met een parkeervergunning kunnen parkeren. Herinrichting van de J.F. Kennedylaan staat gepland als een vervolgfase van de herinrichting van de totale Oostflank. Met fase 1 (gedeelte Vlaszak) wordt in de zomer van 2024 een start gemaakt. Het ontwerp voor de J.F. Kennedylaan is nog niet gereed. Binnen dit ontwerpproces wordt het parkeren langs de Kennedylaan

	integraal afgewogen. Hiervoor wordt nog een participatietraject opgestart.
--	--

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
a. Reclamant, sinds 2006 woonachtig in de omgeving met zicht op de projectlocatie, geeft aan elke verbetering van het braakliggende terrein van de voormalige Incom-locatie te verwelkomen. b. Relamant geeft aan dat het project recht tegenover de zuidelijke gevel van de 'Poort van Breda', (deels) bestaat uit 7 woonlagen met een maximale hoogte van 22,5 meter. Reclamant merkt op dat de buitenruimtes aan deze zijde van de Poort van Breda vooral zijn georiënteerd op het zuiden en niet op het oosten zoals in het participatieverslag staat vermeld. Gevolg is dat reclamant en andere bewoners worden geconfronteerd met een frontaal zicht op een nabij gelegen gevel waarin o.a. woonvertrekken en balkons te vinden zijn. Deze gevel ligt op minder dan 17 meter. Reclamant stelt dat in de handreiking hoogbouw een maat van 25 meter wordt genoemd als maat waarbinnen gezichtstrekken herkenbaar zijn. Reclamant stelt dat hoogbouw met woonkamers zo dicht tegenover elkaar tegenwoordig zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Reclamant geeft aan dat het project "Poort van Breda" ooit is gepresenteerd als een beeldbepalend gebouw en dat het nu deels (de vierkante toren) wordt weggedrukt achter de hogere verdiepingen van het project "Central Park 076". Reclamant stelt dat dit ernstige gevolgen heeft voor de privacy en woongenot maar vooral ook voor de verkoopbaarheid en waarde van de woning. Reclamant	Wij zijn verheugd te horen dat de ontwikkeling van het terrein in de basis positief wordt ontvangen. Onduidelijk is naar welke handreiking hoogbouw reclamant verwijst. De gemeentelijke hoogbouwvisie geeft geen richtlijnen voor afstand tussen gebouwen. De afweging is een stedenbouwkundige overweging waarbij de woonkwaliteit van bestaande woningen niet onevenredig mag worden geschaad. In een binnenstedelijke woonomgeving is een afstand van 17 meter tussen gebouwen geen ongebruikelijke maat. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy of anderszins tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. De gebouwen Poort van Breda, Central Park 076 en Valkenhove (J.F. Kennedylaan 34) vormen tezamen de parkwand richting het park Valkenberg. De stedenbouwkundige en architectonische opgave is het afleesbaar maken van de verschillen gebouwen binnen de eenheid. Dit kan door afwijkingen in gevelontwerp, door verschillende hoogten, door terugliggende gevels/ overgangen openbaar-privé of door een tussenlid. De Poort van Breda blijft een beeldbepalend gebouw in dit geheel door zijn karakteristieke vorm (hoge, ronde toren, lager tussendeel en vierkante toren) en materiaal-/kleurgebruik.

geeft aan zeker over te gaan tot het indienen van een verzoek tot planschadevergoeding of nadeelcompensatie. Daarnaast toont de Bezonningsstudie aan dat de zuidgevel van de vierkante toren Poort van Breda een aanzienlijk deel van de dag in de schaduw van het nieuwe complex komt te liggen. Dit gaat ons dus duidelijk meer energiekosten opleveren. Ook dit zal worden meegewogen. c. Reclamant heeft op een aantal specifieke onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan opmerkingen: <i>Woonprogramma</i> Reclamant geeft aan dat in het voorliggende plan (paragraaf 3.1.2 Nationale Woon- en Bouwagenda) wordt gemeld dat de gemeentelijke opgave 70% betaalbare woningen (30% sociale huur en 40% koop/middeldure huur) niet gehaald wordt want “de complexiteit van binnenstedelijke transformatielocaties vraagt om maatwerk bij ontwikkellocaties”. Naar de mening van reclamant heeft dit vooral een financieel gedreven reden: het grotere aantal koopwoningen moet het financiële plaatje voor de totale haalbaarheid scheppen. Dit gaat dus ten koste van de sociale woningbouw. Vervolgens wordt het vervorderde stadium van de planvorming en het genomen haalbaarheidsbesluit als reden voor het maken van een uitzondering op de landelijke norm genoemd. Dat is wel erg vreemd: we dienen een plan in maar deels is er al een besluit genomen en daarom zou er niets meer heroverwogen kunnen worden. Reclamant vraagt zich af of hier een plan en de participatie geen geweld aan wordt gedaan. <i>Verkeerssituatie</i> Reclamant stelt dat de verkeerssituatie op de J.F.	Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de mogelijkheden uit het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan ‘Binnenstad’). In overleg met het bestuur van de VVE van de Poort van Breda heeft de ontwikkelaar de bezonningstudie uitgebreid voor de vierkante toren van de Poort van Breda. Uit deze studie blijkt dat er een aantal woningen zichtbaar minder zon gaan ontvangen in de nieuwe situatie maar dat alle woningen blijven voldoen aan de minimale bezonningsuren. De aanvullende bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het (vast te stellen) bestemmingsplan. Hieronder wordt op de opmerkingen ingegaan: <i>Woonprogramma</i> Het streven uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022) om bij nieuwe woningbouwontwikkelingen twee derde van de woningen in het betaalbare segment (sociaal/middelduur) te realiseren heeft het college vertaald in het bestuursakkoord ‘Dichtbij doen, samen sterk vooruit’ (juni 2022). Daarin is een verdeling van 30% sociaal en 40% middelduur als uitgangspunt opgenomen. Het vorige bestuursakkoord ging uit van 50% betaalbaar (20% sociaal; 30% middelduur). In de overgang naar het huidige bestuursakkoord is voor alle lopende ontwikkelingen gekeken of de voorgenomen programmalijn geactualiseerd moest worden. In de maatwerkafweging is onder meer gekeken naar een evenwichtige verdeling van woonprogramma over de gehele gemeente, status van de voortgang en te maken snelheid. Voor de ontwikkeling van Central Park 076 is vastgehouden aan de programmering uit de ontwikkelvisie aangezien hierover reeds vergaande afspraken waren gemaakt. Hierbij gold als randvoorwaarde dat er uiterlijk op 1 april 2023 een anterieure overeenkomst was gesloten. Deze datum is eenmalig verlengd tot 1 juli 2023 in verband met de doorlooptijd van de taxatie van de gemeentelijke gronden in het plangebied. Op 30 juni 2023 is de anterieure overeenkomst met HvdD gesloten. Gezien de vergaande uitwerking van de ontwikkelvisie en wenselijkheid van het plan, is besloten vast te houden aan het oorspronkelijke programma en in te zetten op spoedige realisatie. Dit proces is zorgvuldig doorlopen. <i>Verkeerssituatie</i> Vooropgesteld moet worden dat een eventueel bestaand verkeersprobleem niet op de ontwikkeling kan worden
---	--

Kennedylaan en Valkenstraat reeds lange tijd een ramp is (draaiende auto's op de T-kruising, claxonerende auto's, Valkenstraat is aanvoerstraat van de Boschstraat, nota bene een fietsstraat). Reclamant heeft de hoop gevestigd op de aanstaande herinrichting van de Vlaszak. Reclamant stelt dat het duidelijk is dat het nieuwe project Central Park 076 niet voor een verkeersreductie gaat zorgen in de Valkenstraat. <i>Vestiging bloedbank</i> Recent is reclamant duidelijk geworden dat de Bloedbank Sanquin naar een gebouw in de Boschstraat verhuist. De parkeerplaats aan de Schootsteeg wordt in gebruik genomen als parkeerterrein. Met gemiddeld 100 donoren per dag wordt dat een extra belasting voor de Valkenstraat en Schootsteeg. Deze ontwikkelingen zijn niet meegenomen in het onderzoek verkeer en parkeren. <i>Vervallen parkeerplaatsen</i> Reclamant stelt dat er 42 parkeerplaatsen komen te vervallen. Parkeren voor bewoners en bezoekers is nu reeds niet altijd eenvoudig maar met dit verminderde aantal wordt het duidelijk problematischer, aldus reclamant. In de studie wordt verwezen naar de beschikbare capaciteit op parkeerterrein Chasséveld. Reclamant geeft aan dat de gemeente Breda in 2022 25 miljoen euro van het Rijk heeft gekregen om de bouw van woningen op en rond het Chasséveld te versnellen. Dat houdt dus in dat deze extra capaciteit straks helemaal niet meer aanwezig is. Dit ontbreekt in de studie.	afgewenteld. Voor de ontwikkeling is onderzocht wat de effecten zijn op het omliggende verkeersnetwerk. Hieruit is geconcludeerd dat het extra verkeer door komst van de planontwikkeling geen problemen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de aansluitende wegen geeft. Daarbij is de verkeersafwikkeling op het T-kruispunt John. F. Kennedylaan-Valkenstraat berekend. Op basis van deze berekening blijkt dat er geen aanvullende maatregelen op het kruispunt benodigd zijn. Herinrichting van de J.F. Kennedylaan staat gepland als een vervolgfase van de herinrichting van de totale Oostflank. Met fase 1 (gedeelte Vlaszak) wordt in de zomer van 2024 een start gemaakt. Het ontwerp voor de J.F. Kennedylaan is nog niet gereed. De gemeente Breda streeft naar het verminderen van doorgaand verkeer in de gehele binnenstad om de leefbaarheid voor bewoners te verbeteren zonder dat dit onevenredige nadelige effecten heeft voor de bereikbaarheid. <i>Vestiging bloedbank</i> In de toelichting van een bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken dient de uitvoerbaarheid van het betreffende plan aangetoond te worden. Autonome ontwikkelingen, al dan niet gedurende het planproces, kunnen daarbij niet betrokken worden. Het bestemmingsplan 'Binnenstad' staat de vestiging van een bloedbank toe. In het kader van dat bestemmingsplan heeft de afweging plaatsgevonden of een dergelijke functie ruimtelijke aanvaardbaar is. Bovendien heeft de bloedbank voldoende parkeerplaatsen op de Schootsteeg. <i>Vervallen parkeerplaatsen</i> Door de ontwikkeling vervallen 24 parkeerplaatsen, namelijk 10 (privé) parkeerplaatsen achter Duivelshoek 5 en 14 (openbare) parkeerplaatsen aan de J.F. Kennedylaan (zie ook de beantwoording van zienswijze 1). Het aantal van 42 parkeerplaatsen dat reclamant aanhaalt is deze 24 vermeerderd met 18 parkeerplaatsen voor het bezoekersdeel van de nieuwe ontwikkeling waar niet - binnen de ontwikkeling zelf- in kan worden voorzien. Deze totale restopgave van 42 parkeerplaatsen kan, conform de Nota Parkeernormen Breda 2021, worden opgevangen in het openbaar gebied in de omgeving indien de bezettingsgraad lager is dan 85%. Uit tellingen blijkt dat dit in de directe omgeving (300 meter) op een aantal plekken het geval is (bijvoorbeeld Seelingsingel en Sophiastraat (middenberm), maar op niet piekmomenten ook op onder andere de Vlaszak). Voor de opgave voor het bezoekersparkeren als gevolg van het plan zelf (de 18 parkeerplaatsen) geldt dat een afstand van 600 meter gehanteerd kan worden. Uit recente tellingen (april 2023 en november 2023) blijkt dat op piekmomenten het Chasséveld voor maximaal 74% bezet is (526 parkeerplaatsen bezet van de 713 beschikbare
--	---

	parkeerplaatsen). Hier is dus voldoende ruimte om dit bezoekersparkeren op te vangen. Het klopt dat momenteel wordt onderzocht of het Chassékwartier (waaronder het Chasséveld) ontwikkeld kan worden met onder meer woningbouw. Daarin zal echter ook voorzien moeten worden in voldoende parkeerplaatsen, voor zowel de nieuwe woningen/funcies als (gedeeltelijke) parkeerbehoefte van de binnenstad. De opgave van 18 parkeerplaatsen (bezoekersparkeren) voortkomend uit de ontwikkeling van Central Park 076 wordt in dit onderzoek meegenomen. Concreet betekent dit dus dat in de nieuwe plannen voor het Chasséveld deze 18 parkeerplaatsen moeten worden opgenomen.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze indiener 3, VVE 'Poort van Breda'

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant verwelkomt op zichzelf de ontwikkeling maar heeft een aantal zorgpunten: <i>Privacy</i> De privacy van bewoners van de appartementen aan de Valkenstraat (de vierkante toren) wordt aangetast. Tot op heden was in het plangebied geen bewoning, vrij uitzicht en enkel lage bebouwing. Betreffende bewoners waren bij aankoop van hun appartement niet op de hoogte van de bestemmingsplanwijziging. Reclamant veronderstelt dat sprake is van planschade voor de betreffende bewoners <i>Bezonning</i> Reclamant geeft aan dat bewoners van met name de 'vierkante toren' de nodige bezonning inleveren wat tot hogere stookkosten e.d. leidt. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is	Wij zijn verheugd te horen dat de ontwikkeling van het terrein in de basis positief wordt ontvangen. Onderstaand wordt op de zorgpunten gereageerd: <i>Privacy</i> De afstand tussen de bestaande bebouwing (de vierkante toren) en de nieuwbouw bedraagt 17 meter. Deze afstand is gelijk aan de huidige situatie met de kringloopwinkel. De nieuwbouw is qua aard en omvang intensiever, maar passend in een binnenstedelijke (woon)omgeving. Er ontstaat een kwalitatief hoogwaardig gebouw wat een aanzienlijke verbetering voor de buurt betekent, zowel ruimtelijk als wat betreft de sociale veiligheid in de omgeving. In de stedenbouwkundige overweging die is gemaakt is afgewogen of de woonkwaliteit van bestaande woningen niet onevenredig wordt geschaad door het bouwplan. In een binnenstedelijke (woon)omgeving is een afstand van 17 meter tussen gebouwen geen ongebruikelijke maat. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy of anderszins tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de mogelijkheden uit het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan 'Binnenstad'). <i>Bezonning</i> In overleg met het bestuur van de VVE van de Poort van Breda heeft de ontwikkelaar de bezonningstudie uitgebreid voor de vierkante toren van de Poort van Breda. Uit deze studie blijkt dat er een aantal woningen zichtbaar minder zon gaan ontvangen in de nieuwe situatie maar dat alle woningen

een bezonningsstudie gevoegd. Na overleg met de ontwikkelaar heeft deze aan reclamant toegezegd een meer gedetailleerde bezonningsstudie uit te voeren waarin ook de woningen in de 'vierkante toren' zijn opgenomen. Reclamant betwijfelt of aan de lichte TNO-norm wordt voldaan, zeker voor de lager gelegen appartementen, aangezien deze letterlijk en figuurlijk in de schaduw van het nieuwbouwcomplex liggen.

Verkeerssituatie

Reclamant geeft aan dat in het kader van de herinrichting Oostflank het voornemen bestaat om de afslag komende vanaf Tramsingel/Delpratsingel over de J.F. Kennedybrug naar de J.F. Kennedylaan richting centrum niet langer toegankelijk te maken voor autoverkeer. Dit betekent dat bestemmingsverkeer (Poort van Breda, maar ook die van Central Park 076) met name nog via de route Boschstraat (noord), Korte Boschstraat en Valkenstraat de bestemming kan bereiken. Dit is een smalle en wat lastige route voor autoverkeer. Reclamant vreest opstoppen, verkeersdruk en chaotische toestanden als gevolg van de 325 extra voertuigbewegingen per door het plan.

Parkeerdruk

Reclamant maakt zich zorgen om de parkeerdruk vanwege het verdwijnen van een aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied zelf en mogelijk ook naar aankleding van de herinrichting Oostflank. Reclamant geeft aan dat er daarnaast slechts 89 (in pandige) parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Reclamant stelt dat er voor de overige autobezitters en bezoekers geen plaats zal zijn in de Valkenstraat en dat wordt verwezen naar de Chasségarage of het Chasséveld. Reclamant vraagt zich af of men bereid is om zover te lopen. Daarbij komt dat er ook ontwikkelplannen voor het

blijven voldoen aan de minimale bezonningsuren. De aanvullende bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het (vast te stellen) bestemmingsplan.

Verkeerssituatie

Voor de ontwikkeling is onderzocht wat de effecten zijn op het omliggende verkeersnetwerk. Hieruit is geconcludeerd dat het extra verkeer door komst van de planontwikkeling geen problemen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de aansluitende wegen geeft. Daarnaast is de verkeersafwikkeling op het T-kruispunt John. F. Kennedylaan-Valkenstraat berekend. Op basis van deze berekening blijkt dat er geen aanvullende maatregelen op het kruispunt benodigd zijn. Herinrichting van de J.F. Kennedylaan staat gepland als een vervolgfase van de herinrichting van de totale Oostflank. Met fase 1 (gedeelte Vlaszak) wordt in de zomer van 2024 een start gemaakt. Het ontwerp voor de J.F. Kennedylaan is nog niet gereed. De gemeente Breda streeft naar het verminderen van doorgaand verkeer in de gehele binnenstad om de leefbaarheid voor bewoners te verbeteren zonder dat dit onevenredige nadelige effecten heeft voor de bereikbaarheid. In lijn met dit streven is het voornemen inderdaad om het autoverkeer vanaf de Delpratsingel (west) te verhinderen om de J.F. Kennedylaan in te gaan. Dit zorgt voor aanzienlijk minder verkeer langs de woningen van reclamant. Ook verkeer van en naar Central Park 076 zal minder langs het woongebouw van reclamant gaan. De capaciteit voor de Boschstraat, Korte Boschstraat en Valkenstraat zijn, zo blijkt ook uit het verkeersonderzoek, toereikend om de verkeersintensiteit als gevolg van het plan op te vangen.

Parkeerdruk

Central Park 076 voorziet, conform de Nota Parkeernormen Breda 2021, in voldoende parkeerplaatsen voor de eigen bewoners in de ondergrondse parkeerkelder. Gebaseerd op deze normen komen er 18 parkeerplaatsen voor het bezoekersdeel tekort. Dit tekort kan, conform parkeernota, worden opgevangen in het openbaar gebied in de omgeving (600 meter) indien de bezettingsgraad lager is dan 85%. Voor het Chasséveld blijkt uit recente tellingen (april 2023 en november 2023) dat op piekmomenten dit parkeerterrein voor maximaal 74% bezet is (526 parkeerplaatsen bezet van de 713 beschikbare parkeerplaatsen). Het klopt dat momenteel wordt onderzocht of het Chassékwartier (waaronder het Chasséveld) ontwikkeld kan worden met onder meer woningbouw. Daarin zal echter ook voorzien moeten worden in voldoende parkeerplaatsen, voor

Chasséveld zijn waardoor reclamant niet verwacht dat dit een duurzaam alternatief is. Tot slot draagt de komst van bloedbank Sanquin naar de Boschstraat ook bij aan de verkeers- en parkeerdruk. Al met al mag duidelijk extra parkeerdruk worden verwacht aldus reclamant. Reclamant heeft de indruk dat in de plannen de cumulatie van ontwikkelingen en effecten onvoldoende aandacht heeft gekregen en betwijfelt of is voldaan aan de motiveringsplicht op dit punt. <i>Horeca-1</i> Reclamant heeft richting ontwikkelaar zorgen geuit over de vestiging van horeca-1 (daghoreca) in de commerciële ruimte aan de J.F. Kennedylaan. De ontwikkelaar heeft aangegeven bereid te zijn om de gemeente te verzoeken om af te zien van de vestiging van horeca op deze plek. Reclamant ondersteunt dit verzoek en geeft ter volledigheid aan dat vestiging van (dag)horeca niet in lijn is met het horecabeleid 2021. <i>Ondergrondse afvalcontainer</i> Op de hoek J.F. Kennedylaan-Valkenstraat is een ondergrondse container voor restafval aanwezig. Deze zal verplaatst moeten worden veronderstelt reclamant. Het is reclamant niet duidelijk welk alternatief hiervoor in de plaats komt. Reclamant is op voorhand tegen verplaatsen naar de tegenoverliggende straathoek, waarbij de bewoners de vuilcontainer direct 'voor hun deur' zouden krijgen.	zowel de nieuwe woningen/functies als (gedeeltelijke) parkeerbehoefte van de binnenstad. De opgave van 18 parkeerplaatsen (bezoekersparkeren) voortkomend uit de ontwikkeling van Central Park 076 wordt in dit onderzoek meegenomen. Concreet betekent dit dus dat in de nieuwe plannen voor het Chasséveld deze 18 parkeerplaatsen moeten worden opgenomen. Ten aanzien van de bloedbank geldt dat het bestemmingsplan 'Binnenstad' deze vestiging toestaat. In het kader van dat bestemmingsplan heeft de afweging plaatsgevonden of een dergelijke functie ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit kan niet aan onderhavige ontwikkeling worden toegerekend. Bovendien heeft de bloedbank voldoende parkeerplaatsen op de Schootsteeg. <i>Horeca-1</i> Huis van der Donck (ontwikkelaar) heeft naar aanleiding van gesprekken met reclamant verzocht om de mogelijkheid tot het vestigen van horeca-1 aan de J.F. Kennedylaan uit het bestemmingsplan te halen. Hoewel uit de zienswijze niet blijkt waaruit de zorgen omtrent het vestigen van deze functie precies bestaan, zijn wij bereid om de functie horeca-1 ter plaatse te laten vervallen nu de ontwikkelaar heeft aangegeven niet de verwachting te hebben dat zich daadwerkelijk daghoreca ter plaatse zal vestigen. Daarbij wordt belang gehecht aan het participatieproces; aangezien reclamant en ontwikkelaar onderling overeen zijn gekomen dat de functie horeca-1 niet wenselijk is wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast. <i>Ondergrondse afvalcontainer</i> De ondergrondse container dient inderdaad verplaatst te worden. Een nieuwe locatie is nog niet bekend, deze wordt momenteel gezocht. Zodra deze gevonden is wordt reclamant geïnformeerd en zal de procedure voor verplaatsing worden opgestart. Binnen deze procedure is ruimte voor inspraak en bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.
--	--

Conclusie:

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant stelt vast dat het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de bouw van 150 appartementen en 1.000 m2 (bvo)	Hieronder wordt ingegaan op hetgeen reclamant aandraagt:

aan commerciële ruimte en dat voor het gehele gebouw in het ontwerp bestemmingsplan een hogere hoogte is vastgelegd. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden om de volgende redenen:

Omgevingsdialoog

Reclamant stelt dat in casu geen sprake is geweest van een dialoog. De plannen lagen al vast, de voorwaarden voor dialoog waren vrijblijvend en controle met gemeentelijke opvolging op de uitkomsten van de gesprekken ontbrak. Reclamant geeft aan dat respect voor elkaars belangen het uitgangspunt moet zijn voor een omgevingsdialoog. Door begrip te tonen voor elkaars visie, compromissen te sluiten of water bij de wijn te doen ontstaat draagvlak en overeenstemming. Mede om te bewerkstelligen dat de kans op ellenlange (beroeps-)procedures veel kleiner wordt. Reclamant geeft aan dat er slechts eenzijdig informatie is verstrekt en met zijn belangen geen rekening is gehouden.

Bouwhoogte en afstand tot perceelsgrens

Reclamant geeft aan dat het bouwplan en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen qua hoogte extreem afwijkt van de aanwezige bebouwing in de omgeving en vooral van het pand van reclamant. Verder is de locatie extreem nabije het pand en perceel van reclamant. Reclamant stelt dat dit in strijd is met het zichtcriterium en nabijheidscriterium.

Omgevingsdialoog

Wij betreuren dat reclamant het verloop van de dialoog (/participatie) als zodanig heeft ervaren. Wat wij kunnen beoordelen is dat de aanpak van Huis van der Donck (ontwikkelaar) conform de gemeentelijke participatieleidraad is. Vanuit het participatieplan, waarin participatieniveau 2 ('adviseren') is gekozen zijn omwonenden en andere belanghebbenden betrokken. Participatieniveau 2 houdt in dat de initiatiefnemer in gesprek gaat met belanghebbenden en hen vraagt om mee te denken over het initiatief. Belanghebbenden kunnen problemen of bezwaren aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, bespreek met de belanghebbenden waarom hij/zij dit niet doet. Uit de verslaglegging van de participatie maken wij op dat initiatiefnemer het proces als zodanig en conform participatieleidraad heeft doorlopen. Met reclamant is meermalen gesproken wat heeft geleid tot planaanpassingen. Voor de bijeenkomsten in 2021 en 2022 is reclamant daarnaast persoonlijk door de ontwikkelaar uitgenodigd. Voor de bijeenkomst ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is reclamant ook uitgenodigd maar niet aanwezig geweest. De gesprekken tussen ontwikkelaar en reclamant gingen ook over mogelijke betrokkenheid van (het eigendom van) reclamant in het plan. Om financiële redenen zijn de gesprekken over inleg van deze gronden in het plan beëindigd. Het is ons niet gebleken dat over de ruimtelijke en stedenbouwkundige zin op dat moment onenigheid bestond.

Bouwhoogte en afstand tot perceelsgrens

In de omgeving is reeds bebouwing aanwezig met vergelijkbare of zelfs hogere bouwhoogte, denk aan de Poort van Breda of de bebouwing aan de J.F. Kennedylaan richting Gasthuispoort/Vlaszak. De nieuwbouw is zorgvuldig afgewogen en ingepast in de omgeving.

De plangrens van het bestemmingsplan ligt tegen de perceelsgrens van reclamant. Aan zowel de noordwestzijde als aan de noordoostzijde van het pand van reclamant is in het bouwplan echter ruimte gelaten richting het pand. Aan de noordwestzijde is het bouwvlak op circa 3 meter gelegen. Op deze plek is een verbinding tussen de Bouwerijsteeg en het binnenhof van Central

	Park 076 voorzien. Aan de noordoostzijde ligt de bestaande bebouwing van het pand van reclamant deels op ca. 1 meter en voor het overige op ca. 3 meter van de perceelsgrens. In het bouwplan is met het pand van reclamant rekening gehouden door aan deze zijde een fietsenberging op de begane grond te situeren waardoor er vanuit de zijde van de nieuwbouw geen rechtstreekse inkijk richting de ramen van het pand van reclamant mogelijk is. De appartementen op de verdiepingen zijn daarnaast hoger gelegen als het pand van reclamant en kijken over het pand heen. Hierdoor is er sprake van minder visuele overlast en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. In de stedenbouwkundige overweging speelt verder mee dat het pand van reclamant een maatschappelijke bestemming heeft, waarin geen woning aanwezig is. Een woning staat het bestemmingsplan 'Binnenstad' op deze locatie ook niet zondermeer toe aangezien binnen de bestemming het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. Geconcludeerd moet worden dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
--	---

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

B. Staat van wijzigingen

Zienswijzen

De volgende onderdelen worden naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd.

Wijzigingen op verbeelding

Functieaanduiding 'gemengd' gesplitst in functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1' en 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2'	De functie horeca-1 aan de J.F. Kennedylaan is verwijderd binnen de functieaanduiding 'gemengd'. Omdat de functieaanduiding 'gemengd' ook aan de Boschstraat geldt en horeca-1 daar nog wel toegestaan moet blijven is de functieaanduiding 'gemengd' gesplitst in een functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - gemengd 1" aan de J.F. Kennedylaan en een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2' aan de Boschstraat
---	--

Wijzigingen in planregels

Artikel 4.1 Bestemmingsomschrijving Wonen	Als gevolg van het verwijderen van de functie horeca-1 aan de J.F. Kennedylaan is artikel 4.1 lid b is als volgt aangepast en een nieuw lid c toegevoegd: <i>b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1' zijn op de begane grond uitsluitend cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en kantoren toegestaan</i> <i>c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2' zijn op de begane grond uitsluitend cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren en horeca 1 toegestaan.</i> De overige subleden zijn hernummerd.
Artikel 4.3 Specifieke gebruiksregels Wonen	Als gevolg van de aanpassingen in artikel 4.1 is artikel 4.3.3 nieuw toegevoegd: <i>4.3.3 Overige functies</i> <i>Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1' en 'specifieke vorm van wonen - gemengd 2' mag het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedragen dan 1.000 m2, met dien verstande dat binnen dit oppervlakte maximaal 300 m2 aan verkoopvloeroppervlak voor detailhandel is toegestaan.</i>

Wijzigingen in plantoelichting

Paragraaf 3.4.10 Horecabeleid 2021	Als gevolg van het verwijderen van de functie horeca-1 aan de J.F. Kennedylaan is in paragraaf 3.4.10, kopje 'beoordeling en conclusie' verduidelijkt dat horeca-1 enkel aan de Boschstraat is opgenomen: <i>(...) Met voorliggende ontwikkeling wordt voor de locatie planologisch ruimte geboden voor het vestigen van daghoreca</i>
---------------------------------------	--

	<i>(horeca 1) aan de Boschstraat, in lijn met de gebruiksmogelijkheden voor de rest van de Boschstraat binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad'.</i>
--	---

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd.

Wijzigingen op verbeelding

Bouwhoogtes	Een aantal bouwhoogtes aan de gebouwdelen Bouwerijstraat, J.F. Kennedylaan en Valkenstraat zijn verhoogd naar aanleiding van actualisering van het bouwplan en om voldoende ruimte te bieden aan dakranden, het dak(isolatie)pakket en dakopbouwen.
Bouwvlak	Achter Boschstraat 61-63B en Duivelshoek 5 is het bouwvlak aangepast vanwege actualisering van het bouwplan en om voldoende ruimte te bieden aan (nood)uitgangen van de parkeergarage. In overleg met de eigenaar van Duivelshoek 5 is besloten om het bouwplan aan te passen zodat de bebouwing niet aan het pand Duivelshoek 5 grenst. Het bouwvlak is om deze reden ter plaatse verkleind.
Specifieke bouwaanduiding - duplex	De specifieke bouwaanduiding – duplex is verruimd naar aanleiding van actualisatie van het bouwplan.

Wijzigingen in planregels

Artikel 4.2.1 Bouwregels Wonen	In artikel 4.2.1 lid f is de minimale hoogte vanaf het peil verlaagd naar de minimale vereiste doorrijdhoogte van 2,20 meter uit de parkeernorm NEN 2243.
--------------------------------	---

Wijzigingen in plantoelichting

Paragraaf 4.2.2 Parkeren	Tekst onder kopje beoordeling is aangepast om te verduidelijken dat bezoekersdeel dat in openbaar gebied wordt opgevangen 18 parkeerplaatsen betreft in plaats van 42 parkeerplaatsen. Daarnaast is verduidelijkt dat de totale restopgaven binnen de directe omgeving (300 meter) in combinatie met het parkeerterrein Chasséveld (ca. 450 meter) wordt opgevangen.
Paragraaf 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	De paragrafen 6.3.1 Participatie en 6.3.3 Ontwerp bestemmingsplan zijn geactualiseerd met de resultaten van de participatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Bijlage 3 Bezonningsstudie	Bezonningsstudie is gewijzigd op basis van de aangepaste bouwhoogtes.
Bijlage 4 Aanvullende bezonningsstudie	Aanvullende bezonningsstudie naar de 'vierkante toren' van de Poort van Breda (Valkenstraat) is toegevoegd als bijlage. Overige bijlagen zijn hernummerd.

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is tekstueel aangepast waardoor meerdere maatregelen om te kunnen voldoen aan de eis van een geluidluwe gevel uit het gemeentelijk geluidbeleid zijn beschreven.
Bijlage 10 Memo stikstofdepositie	Memo stikstofdepositie is geactualiseerd naar Aeries-calculator, versie 2023.1.2 (releasedatum 7 maart 2024).
Bijlage 15 Memo participatieplan en participatieverslag	Memo participatieplan en participatieverslag is geactualiseerd naar aanleiding van de participatie ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
Bijlage 16 Nota beantwoording Zienswijzen	Deze zienswijzennota is bijgevoegd.