

A. NOTA VAN ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN 'TUINZIGT, MAGNOLIASTRAAT ONG.'

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' inclusief het Beeldkwaliteitsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen twee ingediend. In deze commentaarnota wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen.

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.

1. Indiener 1.

Samenvatting en beoordeling

1. Indieners hebben zorgen over de invloed van de ontwikkeling op de diverse soorten vogels in het gebied. Indieners hebben diverse sperwernesten waargenomen en hier melding van gemaakt bij de gemeente Breda.

Reactie

In het plangebied zijn het afgelopen jaar sperwers waargenomen, zowel overvliegend en foeragerend. Het plangebied behoort niet tot een essentieel foerageergebied maar in het plangebied is wel één sperwernest aangetroffen. Het was echter niet duidelijk of het nest nog werd gebruikt. Om vast te stellen of het plangebied een vaste rust- en verblijfplaats is voor een sperwer is nader onderzoek uitgevoerd

Vanuit diverse terreinbezoeken, in de periode vanaf 2020 tot aan 2023, is geconstateerd dat de sperwer de afgelopen jaren niet tot broeden is gekomen, binnen het plangebied. In 2024 is wel gebruik gemaakt van het nest.

Het is op voorhand niet uit te sluiten dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot nadelige gevolgen voor de sperwer daarom worden aanvullende maatregelen getroffen. Na de ontwikkeling zal het Fokkema terrein immers niet meer voldoen als leefgebied en verblijfplaats voor sperwer. De nieuwe groenstructuren zullen niet de benodigde dekking en rust kunnen bieden als de huidige situatie momenteel doet.

Ter compensatie van het niet essentiële foerageergebied Fokkema wordt in 2024, binnen het leefgebied van de sperwer, een nieuwe locatie geschikt gemaakt als foerage-, rust- en verblijfplaats. Tevens is binnen het inrichtingsplan buitenruimte Fokkema ook rekening gehouden met de eisen zoals gesteld aan de foerageergebied voor o.a. de sperwer. Het inrichtingsplan sluit aan op de groen zone van de parkzone Blossem. Met de realisatie van de nieuwe rust- en verblijfplaats en de toekomstige inrichting van de buitenruimte Fokkema, is de leefomgeving van de sperwer gewaarborgd.

Tevens is voor de activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig. Deze vergunning is op 12 juli 2024 aangevraagd. Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is een activiteitenplan waarin de handelingen zijn beschreven. Met het treffen van de maatregelen uit het opgestelde activiteitenplan worden de nadelige gevolgen op beschermde soorten zoveel mogelijk voorkomen dan wel verzacht. Het activiteitenplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Tevens is de toelichting aangevuld met de bevindingen vanuit de diverse terreinbezoeken.

Conclusie

Gegronde

2. Indieners vrezen voor aantasting privacy doordat er achter de woning gebouwd gaat worden. Verzoek is om te zorgen voor voldoende en volgroeide bomen als afscherming.

Reactie

De afstand vanaf het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' bedraagt:

- Ruim 17 meter tot de grens van het perceel van indieners en
- Ruim 30 meter tot aan de achtergevel van de woning van indieners.

Ter plaatse van het bouwvlak mogen woningen opgericht worden met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.

Op de tussenliggende gronden geldt nog het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark. Op basis van dit bestemmingsplan is het mogelijk op een afstand van 15 meter vanaf de perceelsgrens bedrijfsbebouwing op te richten met een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Het nieuwe bestemmingsplan maakt iets hogere bebouwing mogelijk echter wel op een grotere afstand dan op basis van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel het niet onvoorstelbaar is dat de woningbouwontwikkeling van invloed is op de beleving van privacy is zicht op elkaars eigendommen in een stedelijke omgeving nagenoeg onvermijdelijk en in principe niet onaanvaardbaar.

Slechts als het zeer geringe afstanden betreft is dit anders. Bijvoorbeeld in het geval er binnen twee meter van de grenslijn bebouwing wordt opgericht met vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken. Dat gezegd hebbende is er met de opzet van het plan wel degelijk veel aandacht geweest voor de invloed van het plan op omliggende bestaande woningen. Aan de hand van onderstaande tekening van de beoogde situatie wordt dat verduidelijkt. In het bijzonder wordt ingegaan op blok 6.3 en 6.4, deze blokken bevinden zich achter de woning van indiener.



Rondom het plangebied loopt een groene buitenruimte. Blok 6.3 en 6.4 bestaan uit in totaal 17 grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met een plat dak en achtertuin met berging. Daarmee sluiten de woningen aan bij de schaal van de Magnoliastraat en de Kolfbaanstraat. De hoekverdraaiing van blok 6.3 en 6.4 ten opzichte van Kolfbaanstraat maakt dat de inkijk, voor zover daar sprake van is op deze afstand, nog meer beperkt is.

De woningen ter plaatse van blok 2.5 staan dwars op de Magnoliastraat en zijn 2 of 3 laagse aaneengebouwde grondgebonden woningen. Hiermee zijn deze gelijk aan de andere woningen in de straat.

In de nieuwbouwplannen wordt rekening gehouden met de aanplant van verschillende soorten bomen en heesters, met name langs de randen van het park. Een zogenoemde bosrijke rand bestaat uit een gevarieerd assortiment van heesters, bomen en onderbeplanting. Het betreft verschillende heestersoorten, deels wintergroen met een gemiddelde hoogte van tussen de 3 en 5 meter en bomen met een gevarieerde groeivorm en uitstraling, zoals Zoete kers, Berk en Es. De bosrijke rand biedt niet alleen privacy maar ook leefruimte voor diverse dieren en planten

Conclusie
Ongesond.

2. Indiener 2.

Samenvatting en beoordeling

1. De woning van indiener bevindt zich nagenoeg direct naast een van de ontsluitingen van het plangebied. Deze route is enkel bedoeld voor voetgangers maar hoe wordt dat geborgd? Wat is de verkeersintensiteit? Hoeveel voetgangers en fietsers worden er dagelijks verwacht?

Reactie

Er zijn twee toegangswegen naar het plangebied. Langs Magnoliastraat 27 loopt de enige in- en uitrit voor gemotoriseerd vervoer. Deze komt uit op het binnen-parkeerterrein, dit terrein is een doodlopend erf. De in- en uitrit is opgenomen in de bestemming Groen met de aanduiding 'ontsluiting'. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden tevens bedoeld voor wegen, straten en parkeervoorzieningen.

Tussen de woningen Magnoliastraat 3 en 5 bevindt zich nog een ontsluiting op de Magnoliastraat, dit is alleen voor voetgangers toegankelijk. Deze route is opgenomen in de bestemming Groen en heeft géén aanduiding 'ontsluiting'. Hiermee is de aanleg voor wegen, straten en parkeervoorzieningen uitgesloten. Er mag enkel verharding in de vorm van fiets- en voetpaden worden aangelegd. Op voetgangersroutes kunnen ook fietsers komen, dit is onvermijdelijk omdat de voetgangersroute ook toegankelijk moet zijn voor mensen in een rolstoel of met kinderwagen. Rolstoelen en kinderwagens hebben een bepaalde ruimte nodig, daar kunnen fietsers in de praktijk ook langs.

Wel is het zo dat de padenstructuur van het nieuwbouwplan vooral bedoeld is voor voetgangers als wandelroute door het park. Door de vormgeving van het zigzaggend padenverloop is deze niet geschikt als snelle verbinding tussen de Magnoliastraat en de Ettensebaan. Het ligt daarmee voor de hand dat fietsers gebruik zullen maken van de hoofdpaden, de in- en uitrit nabij Magnoliastraat 27 dus.

De verkeersintensiteit van voetgangers en fietsers is niet in te schatten. Er bestaan geen rekenmodellen voor, zoals dat voor autoverkeer wel het geval is. Uiteraard kan de verkeersintensiteit van voetgangers en fietsers gerelateerd worden aan het aantal woningen van het achterliggende gebied maar voetgangers en fietsers hebben via diverse wegen toegang tot het gebied en sommige voetgangers en fietsers bewegen zich enkel door het gebied heen zonder er woonachtig te zijn. Het noemen van verkeersintensiteiten van voetgangers en fietsers is daarmee haast onmogelijk.

*Conclusie
Ongegrond.*

2. Welke maatregelen worden getroffen om overlast door onder meer hangjeugd te voorkomen? Op dit moment is er namelijk al overlast na het dumpen van afval, glas etc.

Reactie

Overlast gevend gedrag van personen in de openbare ruimte is in principe geen onderdeel waarop een bestemmingsplan betrekking heeft. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De groene buitenruimte rondom het plangebied en de toegangswegen tot het plangebied zijn openbaar. Om overlast te voorkomen is er in de groene buitenruimte rondom het plangebied en op de toegangswegen, net als in andere openbare ruimte, de APV van toepassing, waarin is opgenomen dat je geen hinder mag veroorzaken. Daarbij komt dat de ervaren overlast zich reeds voordoet en niet door het onderhavige plan komt.

De bestaande brandgang achter de woningen van de Magnoliastraat wordt afgesloten van het nieuwbouwplan middels een hekwerk. Verder zijn alle paden in het plan van het nieuwbouwplan voorzien van verlichting om te zorgen voor veilige routes en overzichtelijke openbare ruimte. De verwachting is dat het park niet interessant is voor hangjongeren door de woonfuncties met voordeuren en privé buitenruimtes aan de parkzijde. Het wandelpad zorgt eveneens voor voldoende gebruik door omwonenden en bezoekers en biedt daarmee sociale controle. Iets wat er in de huidige situatie nog niet is.

*Conclusie
Ongegrond.*

B. STAAT VAN WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN 'TUINZIGT, MAGNOLIASTRAAT ONG.'

Toelichting

De toelichting is geactualiseerd en aangevuld, onder meer met de bevindingen vanuit de diverse terreinbezoeken en de aanvraag omgevingsvergunning voor flora-en-fauna activiteit (voorheen Wnb-ontheffing)

Regels

4.2.5 Specifieke bouwregels

Was: *"Het oprichten van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' is uitsluitend toegestaan indien de bedrijfsvoering van het naastgelegen transportbedrijf dan wel bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 zijn beëindigd en de bedrijfsbebouwing aan de zuidelijke rand van het plangebied is gesloopt."*

Wordt: *"Het oprichten van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een doorlopende strook openbare ruimte van ten minste 5 meter breed langs de volledige zuidoostzijde van het plangebied."*

4.4.1 Sociale koopwoningen

Was: *"Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' dient:*

- a. *ten minste 70% van het totaal aantal woningen als sociale koopwoning te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden, met dien verstande dat:*
 1. *30% bestaat uit sociale koop midden zoals bedoeld in artikel 6 van de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023; en*
 2. *40% bestaat uit sociale koop hoog zoals bedoeld in artikel 6 van de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023."*

Wordt: *"Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' dient ten minste 69% van het totaal aantal woningen als sociale koopwoning te worden gebouwd en als zodanig in stand te worden gehouden, met dien verstande dat:*

- a. *Ten minste 30% bestaat uit sociale koop midden zoals bedoeld in artikel 6 van de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023; en*
- b. *Ten minste 35% bestaat uit sociale koop hoog zoals bedoeld in artikel 6 van de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023."*

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie komt te vervallen.

Verbeelding

- Bebouwingsmogelijkheden blok 6.4 tot op 0,5 m leggen en groen doortrekken.
- De verspringing tussen twee zuidelijke bouwblokken is aangepast.
- De dubbelbestemming Waarde – Archeologie is komen te vervallen.