



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.'

Aantal bijlagen: 2

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 ontwerp bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, conform de bij het raadsvoorstel en raadsbesluit gevoegde bijlage 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.';
2. het bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2023205010-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de 'Staat van wijzigingen' zoals opgenomen in de bij het raadsvoorstel en raadsbesluit gevoegde bijlage 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.';
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Fokkema-locatie behorende bij het bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

12 DEC. 2024

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.'

Aantal bijlagen: 8

Voorgesteld besluit

1. de tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' naar voren gebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, conform de bij het raadsvoorstel en raadsbesluit gevoegde bijlage 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.';
2. het bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2023205010-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de 'Staat van wijzigingen' zoals opgenomen in de bij het raadsvoorstel en raadsbesluit gevoegde bijlage 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.';
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Fokkema-locatie behorende bij het bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Doel van het voorstel is het vaststellen van het bestemmingplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan Fokkema-locatie. Het bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om het perceel Magnoliastraat 3 Bis, bekend als de Fokkema locatie te transformeren van een onbenut stuk bedrijventerrein naar een woongebied voor 48 woningen.

Programma

Het programma bestaat uit maximaal 48 woningen, bestaande uit:

- 15 woningen in de vrije sector
- 16 sociale koopappartementen in het segment sociale koop midden conform Doelgroepenverordening Breda 2023.
- 17 grondgebonden koopwoningen in het segment sociale koop hoog conform Doelgroepenverordening Breda 2023.

Programma

Type programma	Aantal	Percentage
Totaal sociale koop	33	68,7%
Sociale koop midden (max € 300.000) ¹ appartementen	16	33,3%
Sociale koop hoog (max € 355.000) ² grondgebonden	17	35,4%
Vrije sector grondgebonden	15	31,3%
Totaal	48	100%

Planlocatie

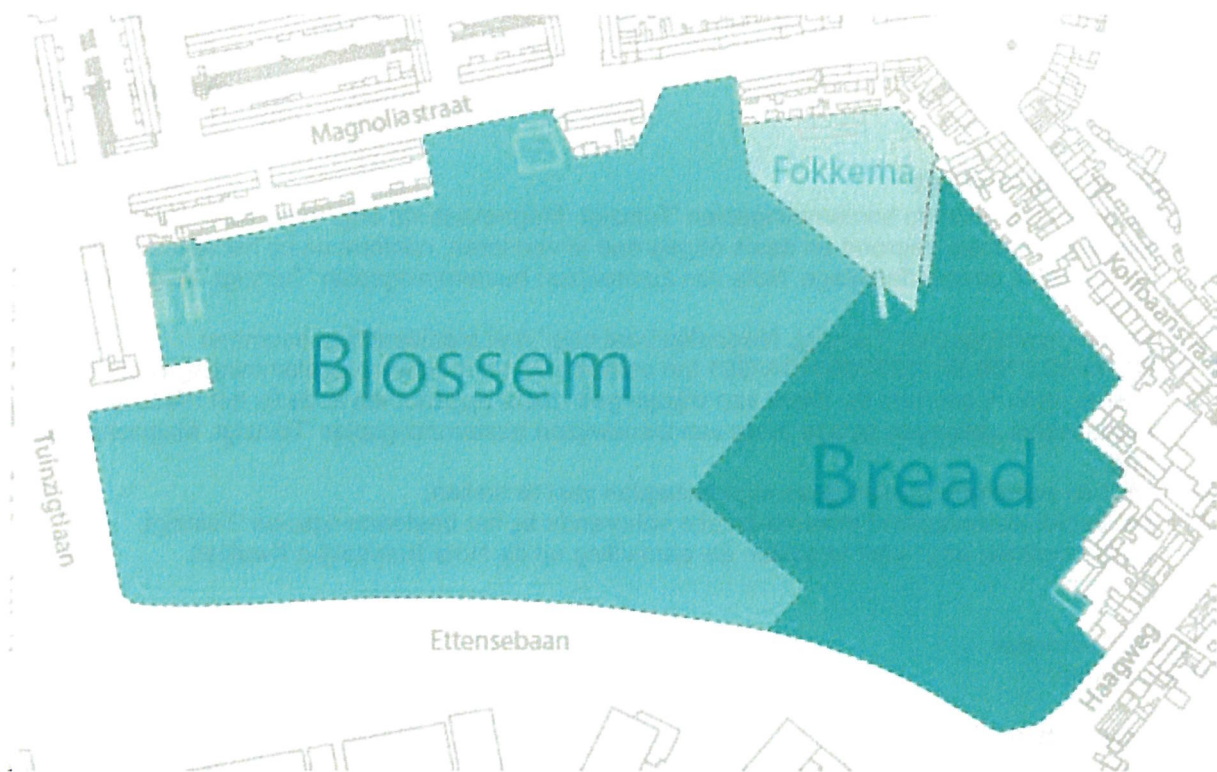
Tussen de Ettensebaan, de Magnoliastraat en de Kolfbaanstraat ten zuidwesten van het centrum van Breda ligt een groot bedrijventerrein, deels braakliggend, deels nog bebouwd. Het terrein bestaat uit de deelgebieden Blossem, Bread en Fokkema.

De deelgebieden komen los van elkaar tot ontwikkeling. De deelgebieden Blossem en Fokkema hebben dezelfde eigenaar, namelijk Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V. De locatie

¹ Prijspeil 1 januari 2023.

² Prijspeil 1 januari 2023.

Fokkema betreft een saneringslocatie, hetgeen van invloed is op de doorlooptijd van het plan. Het deelgebied Bread heeft een andere eigenaar.



Onderhavig bestemmingsplan 'Tuinzig, Magnoliastraat ong.' ziet op de herontwikkeling van het perceel Magnoliastraat 3 Bis, bekend als de Fokkema locatie, een voormalig oude metalen en schroothandel. De initiatiefnemer is voornemens om aansluitend op de plannen van Blossem en Bread 48 woningen te realiseren op het voormalige bedrijventerrein van Fokkema.

Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan worden de basisprincipes en kwaliteitseisen ten aanzien van bebouwing en openbare ruimte toegelicht. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de toekomstige bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandsnota) worden beschouwd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij onderhavig bestuursvoorstel opgenomen en tevens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Kostenverhaal

De gemeente en initiatiefnemer hebben voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade zijn geregeld. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk.

Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit

In het kader van de humane gezondheid is bodemsanering op het gehele Fokkema terrein noodzakelijk. Om de bodemsanering goed en volledig uit te kunnen voeren moeten alle huidige groenstructuren binnen het terrein wijken. Dit heeft gevolgen voor de tijdens het uitgevoerde flora en fauna onderzoek geconstateerde diersoorten en activiteiten. Als gevolg van het verwijderen van het huidige groen zal de verblijfplaats van sperwer, het essentieel foerageergebied en de essentiële vliegroute van gewone dwergvleermuis en het leefgebied van steenmarter verloren gaan. Dat is in strijd met de Omgevingswet. Voor het verwijderen van de groenstructuren is daarom een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit aangevraagd.



Voor de vergunningsaanvraag is een activiteitenplan opgesteld. In dit activiteitenplan staan de aanpak en maatregelen beschreven om invulling te geven aan de zorgplicht en te waarborgen dat de voorgenomen ingreep wordt uitgevoerd met het minste risico op negatieve effecten op (beschermde) soorten. Deze vergunning is op 12 juli 2024 aangevraagd. De natuurbeschermingsregelingen uit de Omgevingswet staan, na verkrijging van de vergunning voor een flora- en fauna-activiteit, de uitvoering van de sanering en daarmee de woningbouwontwikkeling niet in de weg.

Beoogd effect van het besluit

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd te besluiten tot vaststelling van het bestemmingplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.', inclusief alle bijlagen waaronder de Nota zienswijzen en de Nota van wijzigingen en de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Fokkema-locatie.

Uitvoering van het besluit

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal de aanvraag omgevingsvergunning toetsen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Motivering

Met de herontwikkeling naar woningbouw komt sanering van een zwaar vervuilde locatie, perceel Magnoliastraat 3 Bis, bekend als de Fokkema locatie, eindelijk in zicht. Vanaf medio 2022 is Ontwikkelingscombinatie NBU / Maas-Jacobs B.V. samen met Gemeente Breda gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling en sanering van de Fokkema locatie.

Sanering

Op het plangebied, dat ten zuiden van de achtertuinen van de woningen aan de Magnoliastraat en ten zuidwesten van de achtertuinen van de woningen aan de Kolfbaanstraat ligt, stond vanaf 1940 het metaalhandelbedrijf Fokkema. In de huidige situatie is de bebouwing gesloopt en ligt het terrein braak.

In de jaren '80 en '90 heeft de gemeente getracht het bedrijf uit te kopen met behulp van de toen bestaande regeling "sanering milieuhinderlijke bedrijven in de leefomgeving". De onderhandelingen verliepen voortdurend zeer moeizaam en traag. De uitkoop is niet tot stand gekomen. Eind jaren '90 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd. In 2009 is de locatie op advies van de gemeente Breda door de heer Fokkema aangemeld voor subsidie bij de toenmalige stichting Bodemcentrum, later overgegaan in Stichting Bodembeheer Nederland (subsidie voor 40% van de kosten).

Als huidige eigenaar kan de Ontwikkelingscombinatie NBU/ Maas-Jacobs B.V. overgaan tot sanering van de Fokkema locatie en aan Fokkema gerelateerde vervuiling en de hiervoor beschikbare Rijkssubsidie ontvangen. Als gemeente blijven we het bevoegd gezag van de sanering, die wordt aangepakt via de ontwikkelcombinatie, in het kader van de Wet bodemsanering. Vervolgens kunnen maximaal 48 woningen gebouwd worden op het perceel. De locatie Fokkema grenst aan de nieuwbouwwijk Blossem. De Ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs B.V. ontwikkelt ook Blossem, waardoor een zorgvuldige aansluiting en inpassing is gezocht met de bouwmassa en de omgeving van Blossem.

Ten behoeve van het saneren van de Fokkema locatie is de raad gevraagd om middels een begrotingswijziging voor 2024 een financiële bijdrage voor de saneringskosten beschikbaar te stellen. De raad heeft hier 23 november 2023 positief op besloten.

Gebiedsontwikkeling Sterk West

In de Omgevingsvisie is de locatie Fokkema en de gronden er omheen aangeduid als sleutelgebied Sterk West, waar in totaal 1.550 woningen zijn voorzien. Door het vertrek van bestaande, grootschalige functies, zoals kantoren, bedrijven en onderwijsvoorzieningen, rondom de Ettensebaan en de Tuinzigtlaan is Sterk West een transformatieopgave. Deze opgave benut de gemeente voor groene en hoogstedelijke ontwikkelingen. Op termijn ontstaat er, tussen Tuinzigt en Princenhage, een nieuwe hoogstedelijke, groene stadsbuurt die parkruimte toevoegt aan de bestaande wijken. De nadruk in de ontwikkeling ligt op het realiseren van woningbouw. Deze locatie maakt daar onderdeel van uit.



Woningbouwbehoefte / Versnelling

Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen worden gerealiseerd. Zoals in de Omgevingsvisie Breda 2040 is beschreven, kan ongeveer 90% van de opgave binnenstedelijk worden gerealiseerd. De locatie Fokkema is een van de binnenstedelijke locaties die daarin kan bijdragen.

In het bestuursakkoord van de gemeente Breda is afgesproken om in de periode 2022-2026 in te zetten op 6.000 nieuwbouwwoningen. De locatie Fokkema is één van de locaties waar deze nieuwbouwwoningen zijn voorzien, als onderdeel van de sleutellocatie Sterk West. Een sleutellocatie of sleutelgebied zijn locaties die in de woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg expliciet zijn benoemd als locatie waar versneld wordt ingezet op de realisatie van woningen.

De gemeente Breda heeft samen met gemeenten uit de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT), de woningcorporaties, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een zogeheten woondeal gesloten. Samen met andere gemeenten wordt ingezet om in de periode tot en met 2030 ruim 39.000 woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad. Voor elke gemeente ligt de minimale bouwopgave vast tot en met 2026. Voor gemeente Breda gaat het om de oplevering van minimaal netto 5.251 woningen. Dit ligt in lijn met de ambitie van het bestuursakkoord om in deze bestuursperiode 6.000 woningen in harde plannen toe te voegen.

Het bestemmingsplan maakt maximaal 48 woningen mogelijk in een brede mix voor diverse doelgroepen en met daarbij een groot aandeel betaalbare woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraken en de aanbevelingen uit de diverse onderzoeken en wordt aangesloten bij de woningbehoefte. In de woondeal is afgesproken dat bij sleutellocaties bestaande afspraken over betaalbaarheid niet worden aangepast, maar dat wordt ingezet op spoedige realisatie. Omwille van de hoge saneringskosten en de noodzaak tot een gemeentelijke financiële bijdrage is de afweging gemaakt om (afgerond) 69% betaalbaar te realiseren met een verdeling in de sociale koop midden (33,3%) en sociale koop hoog (35,4%). Waarbij de sociale koop hoog bestaat uit grondgebonden woningen.

In de woondeal zijn per gemeente afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen in nieuwe plannen: 30% sociale huur en 40% middeldure huur en/of betaalbare koop en 30% vrije sector. Van de 48 nieuwe woningen wordt een aandeel van 69% betaalbare woningen toegevoegd.

Ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan was de Woonvisie Breda – Wonen in een dynamische tijd (2013) en Aanvulling op de Woonvisie 2013 (2016) het geldende beleidskader waaraan het plan is getoetst. Inmiddels is de nieuwe woonvisie 'Thuis in Breda Woonvisie 2024-2040' vastgesteld en bekend gemaakt. De Woonvisie Breda – Wonen in een dynamische tijd (2013) en Aanvulling op de Woonvisie 2013 (2016) zijn daarbij ingetrokken. Onderhavig bestemmingsplan maakt maximaal 48 woningen mogelijk voor diverse doelgroepen met daarbij een groot aandeel betaalbare woningen. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de nieuwe woonvisie 'Thuis in Breda Woonvisie 2024-2040'.

Milieueffectrapportage

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Fokkema locatie is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Voor deze specifieke ontwikkeling zijn de eventuele gevolgen voor het milieu inzichtelijk gemaakt in de rapportage Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 24 juli 2023. Uit dit onderzoek blijkt dat bij de realisatie van het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Het plangebied ligt niet in een kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Waar dat wel het geval is zijn passende maatregelen voorzien. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is daarom niet noodzakelijk. De aanmeldnotitie maakt als bijlage van de toelichting deel uit van het bestemmingsplan.

Participatie

Op 6 juli 2023 is er door de ontwikkelaars en gemeente Breda voor belanghebbenden van de Fokkema locatie een inloopavond georganiseerd. Deze inloopavond is georganiseerd om direct belanghebbenden vroegtijdig op de hoogte te brengen van de plannen op de ontwikkellocatie en is vooruitlopend op de officiële bestemmingsplanprocedure georganiseerd.



Aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld de plannen te bekijken en hebben vragen kunnen stellen aan de aanwezige vertegenwoordigers van de ontwikkelaars, de gemeente en de bodemadviseurs. Het participatieverslag, inclusief de borden die tijdens de inloopavond zijn getoond, zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben de ontwikkelaar en de gemeente diverse individuele gesprekken gevoerd met omwonenden, met name in het kader van de saneringswerkzaamheden.

Zienswijzefase

Op 28 december 2023 is de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan gepubliceerd. De zienswijzetermijn liep van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Op 11 januari 2024 heeft een inloopavond plaatsgevonden. De inloopavond werd bezocht door 8 geïnteresseerden van 5 adressen in de directe nabijheid van het plangebied.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De inhoud van de zienswijzen hebben betrekking op de volgende aspecten:

- De aanwezigheid van beschermde soorten in het gebied.
Er liepen al onderzoeken naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten in het gebied. De toelichting is aangevuld met de bevindingen vanuit de diverse terreinbezoeken.
- Aantasting van privacy.
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. 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. Onder meer door een hoekverdraaiing van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing. Tevens wordt in de nieuwbouwplannen rekening gehouden met de aanplant van verschillende soorten bomen en heesters, met name langs de randen van het park. De bosrijke rand biedt niet alleen privacy maar ook leefruimte voor diverse dieren en planten
- De verkeersbewegingen (fietsers en voetgangers) via de ontsluitingsroute die enkel bedoeld is voor voetgangers.
Op voetgangersroutes kunnen ook fietsers komen, dit is onvermijdelijk omdat de voetgangersroute ook toegankelijk moet zijn voor mensen in een rolstoel of met kindwagen. Door de vormgeving van het zigzaggend padenverloop van het nieuwbouwplan 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. 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.
- Overlast door hangjeugd.
Overlast gevend gedrag van personen in de openbare ruimte is in principe geen onderdeel waarop een bestemmingsplan betrekking heeft. 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.

Na sluiting van de zienswijzetermijn bleek dat het bijbehorende beeldkwaliteitsplan niet te raadplegen was. Daarop is het beeldkwaliteitsplan opnieuw bekend gemaakt en heeft het van 15 mei 2024 tot en met 25 juni 2024 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties ingediend.

In de Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Tuinzigt, Magnoliastraat ong." zijn de zienswijzen gebundeld en van een beoordeling voorzien.



Juridisch

Consequenties

De vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt bekend gemaakt op overheid.nl. Er volgt een beroepstermijn van 6 weken waarbij belanghebbenden beroep tegen de vaststelling kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ter aanvulling van de gebiedsgerichte welstandscriteria. De aanvraag omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerpbestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.' voor deze datum ter inzage is gelegd valt dit onder het overgangsrecht. Dat betekent dat voorheen geldende wetgeving van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is. Het bestemmingsplan gaat vervolgens deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan gelet op artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bekendmaking

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt na de vaststelling. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd via overheid.nl.

Financieel

De gemeente en initiatiefnemer hebben voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade zijn geregeld. Een exploitatieplan is om deze reden niet noodzakelijk. Voor de sloop, planontwikkeling en uitvoering zijn door de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd.

Ten behoeve van het saneren van de Fokkema locatie is de raad gevraagd om middels een begrotingswijziging voor 2024 een financiële bijdrage voor de saneringskosten beschikbaar te stellen. De raad heeft hier 23 november 2023 positief op besloten.

Risicomanagement

N.v.t.



Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit
2. Raadpleegbare link bestemmingsplan
3. Advies college aan Agendacommissie
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Informatieblad Ruimte
6. Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Tuinzigt, Magnoliastraat ong.'
7. Geanonimiseerde zienswijzen

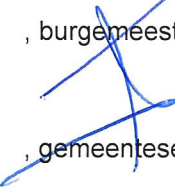
Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

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

Gegron.

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 zogenaamde 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.