



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam'

Aantal bijlagen: 3

De raad van de gemeente Breda,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam' naar voren gebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Linie Doornbos, De Faam' d.d. 29 oktober 2024;
2. het bestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2023207012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Linie Doornbos, De Faam' in het raadsvoorstel;
3. het beeldkwaliteitsplan 'De Faam' d.d. december 2023 vast te stellen;
4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

19 DEC. 2024

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam'

Aantal bijlagen: 7

Voorgesteld besluit

1. de tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam' naar voren gebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren, overeenkomstig wat aangegeven is in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Linie Doornbos, De Faam' d.d. 29 oktober 2024;
2. het bestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2023207012-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Linie Doornbos, De Faam' in het raadsvoorstel;
3. het beeldkwaliteitsplan 'De Faam' d.d. december 2023 vast te stellen;
4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Ontwikkeling

Proces

De ontwikkelingscombinatie Stebru/Synchroon heeft op 24 maart 2021 een initiatiefplan ingediend voor woningbouw op het voormalige Faam-terrein aan de Liniestraat in Breda. De locatie ligt ten zuiden van de ontwikkeling Eureka! en direct ten noordoosten van het Centraal Station. Naar aanleiding van de principe-uitspraak op het initiatiefplan heeft de gemeente Breda met de ontwikkelingscombinatie in februari 2022 een intentieovereenkomst gesloten over een gezamenlijk uit te voeren onderzoek naar de haalbaarheid van de herontwikkeling. In mei 2022 is met een kick-off op locatie het participatietraject gestart. Voorafgaand aan deze kick-off zijn al individuele gesprekken gevoerd met het naastgelegen café en verschillende omwonenden.

Voor de ontwikkeling van het Faam-terrein is in juni 2023 een ontwikkelvisie opgesteld waarin de visie en ambities voor De Faam en het onderzoek dat hieraan ten grondslag ligt zijn beschreven. Het plan is om het gebied te transformeren tot een energiek, hoogstedelijk (met een mix van functies) en gemengd woon- en werkmilieu met aandacht voor het behoud van erfgoed. Duurzaamheid en klimaatadaptiviteit spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling. Het nieuwe woongebied onderscheidt zich van de omgeving door het groene karakter van de openbare ruimte.

Programma

Binnen het nieuwe woongebied zijn maximaal 625 woningen en commerciële voorzieningen tot een oppervlakte van in totaal 4.350 m² beoogd. De woningen worden gerealiseerd in diverse typologieën en prijsklassen en zijn daarmee geschikt voor verschillende doelgroepen. Het programma in relatie tot doelgroepen betreft:

- 29% sociaal
 - o huur;
 - o studentenwoningen;
 - o starterswoningen;
 - o studio's voor eenpersoonshuishoudens met een beperkt inkomen.
- 39% middelduur
 - o koop (ten minste 40% sociale koop) en huur (ten minste 40% middeldure huur);
 - o starterswoningen;
 - o seniorenwoningen.



- 32% vrije sector
 - o koop of huur;
 - o niet gebonden aan maximale verkoop- of verhuurprijs.

Bij 625 woningen betreft dit 181 sociale huurwoningen, 244 middeldure huur- en koopwoningen en 200 huur- en koopwoningen in de vrije sector. Voor de sociale huurwoningen heeft de ontwikkelcombinatie een intentieovereenkomst gesloten met Alwel.

Bestemmingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het ontwerp bestemmingsplan vóór deze datum ter inzage is gelegd (vanaf 29 december 2023), valt dit plan onder de oude wetgeving en is nog sprake van een bestemmingsplan.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het nu nog geldende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling die de herontwikkeling van De Faam planologisch mogelijk maakt. Het realiseren en in stand houden van de sociale en middeldure woningen is planologisch geborgd op basis van de regels van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft ruimtelijke en kwalitatieve handvatten ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het nieuwe gebied. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda 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 de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

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. De raad kan besluiten dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam' maakt de voorgenomen herontwikkeling van De Faam planologisch mogelijk.

Kostenverhaal

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

Beeldkwaliteitsplan

De gebied-specifieke welstandseisen in het beeldkwaliteitsplan worden als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit door de gemeenteraad vastgesteld. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda toetst de omgevingsvergunningaanvragen hieraan.

Uitvoering van het besluit

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



Motivering

Bestemmingsplan

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

- Ontwikkeling

Proces

De ontwikkelingscombinatie Stebru/Synchroon heeft op 24 maart 2021 een initiatiefplan ingediend voor woningbouw op het voormalige Faam-terrein aan de Liniestraat in Breda. De locatie ligt ten zuiden van de ontwikkeling Eureka! en direct ten noordoosten van het Centraal Station. Naar aanleiding van de principe-uitspraak op het initiatiefplan heeft de gemeente Breda met de ontwikkelingscombinatie in februari 2022 een intentieovereenkomst gesloten over een gezamenlijk uit te voeren onderzoek naar de haalbaarheid van de herontwikkeling. In mei 2022 is met een kick-off op locatie het participatietraject gestart. Voorafgaand aan deze kick-off zijn al individuele gesprekken gevoerd met het naastgelegen café en verschillende omwonenden.

Voor de ontwikkeling van het Faam-terrein is in juni 2023 een ontwikkelvisie opgesteld waarin de visie en ambities voor De Faam en het onderzoek dat hieraan ten grondslag ligt zijn beschreven. Het plan is om het gebied te transformeren tot een energiek, hoogstedelijk en gemengd woon- en werkmilieu met aandacht voor het behoud van erfgoed. Duurzaamheid en klimaatadaptiviteit spelen een belangrijke rol in de ontwikkeling. Het nieuwe woongebied onderscheidt zich van de omgeving door het groene karakter van de openbare ruimte.

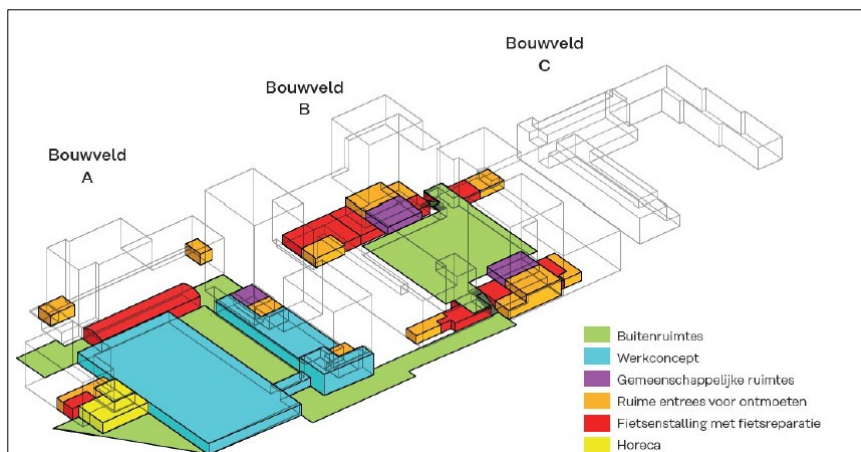
Programma

Binnen het nieuwe woongebied worden maximaal 625 woningen en commerciële voorzieningen tot een oppervlakte van in totaal 4.350 m² beoogd. De woningen worden gerealiseerd in diverse typologieën en prijsklassen en zijn daarmee geschikt voor verschillende doelgroepen. Het programma in relatie tot doelgroepen betreft:

- 29% sociaal
 - o huur;
 - o studentenwoningen;
 - o starterswoningen;
 - o studio's voor eenpersoonshuishoudens met een beperkt inkomen.
- 39% middelduur
 - o koop (ten minste 40% sociale koop) en huur (ten minste 40% middeldure huur);
 - o starterswoningen;
 - o seniorenwoningen.
- 32% vrije sector
 - o koop of huur;
 - o niet gebonden aan maximale verkoop- of verhuurprijs.

Bij 625 woningen betreft dit 181 sociale huurwoningen, 244 middeldure huur- en koopwoningen en 200 huur- en koopwoningen in de vrije sector. Voor de sociale huurwoningen heeft de ontwikkelcombinatie een intentieovereenkomst gesloten met Alwel.

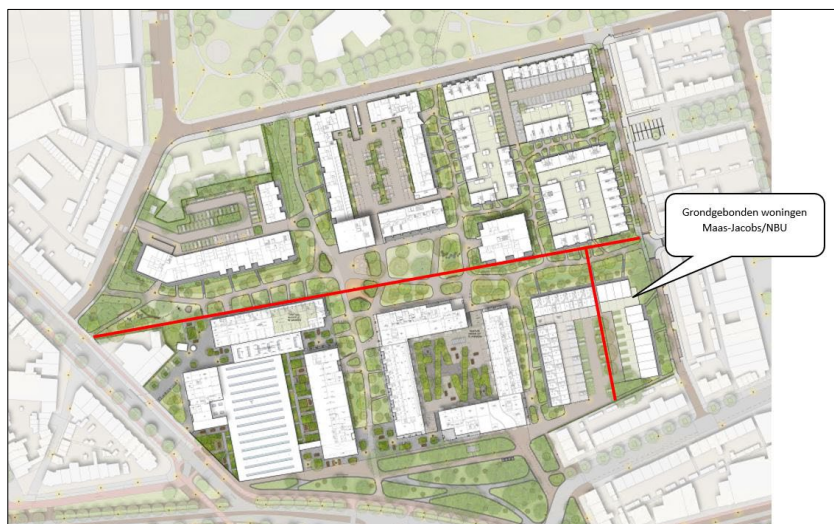
De commerciële en overige voorzieningen zijn voornamelijk in de plint voorzien, binnen bouwveld A en bouwveld B (zie hieronder). Dit betreft maximaal 4.350 m² aan commerciële voorzieningen in de vorm van een innovatief werkconcept (4.000 m²) en horeca (350 m²). Om te zorgen voor meer flexibiliteit en om de invulling van de locatie toekomstbestendig te houden worden daarnaast en als aanvulling op het werkconcept diverse andere bedrijfsactiviteiten en voorzieningen mogelijk gemaakt.



Bouwvelden en functies binnen De Faam

De reden dat licht wordt afgeweken van het uitgangspunt 30-40-30 is het volgende. Het plangebied van het bestemmingsplan is grotendeels in eigendom van de ontwikkelingscombinatie Stebru/Synchroon. Zij realiseert hierop ongeveer 610 woningen. Stebru/Synchroon ontwikkelen hun eigen deel volledig binnen de programmeringslijn 30-40-30.

Aan de oostzijde van het plangebied heeft ontwikkelingscombinatie NBU/Maas-Jacobs een strook grond in eigendom. Deze strook zou aanvankelijk meegenomen worden in de ontwikkeling van Eureka!, waarvoor de raad op 27 juni 2021 het bestemmingsplan heeft vastgesteld. In overleg met de gemeente is deze strook uiteindelijk meegenomen in het ontwerp van De Faam. Zo konden er twee verschillende stedenbouwkundig samenhangende delen van gemaakt worden. Ook over het centrale plein tussen Eureka! en De Faam, met voorzieningen die voor levendigheid gaan zorgen in het gebied, is afstemming geweest tussen beide deelontwikkelingen. Destijds was er nog geen sprake van 30-40-30 en NBU/Maas-Jacobs was en is nog steeds van plan om binnen deze strook 13 of 14 grondgebonden woningen in de vrije sector te realiseren. In het bestemmingsplan voor De Faam maken deze woningen onderdeel uit van het totaal van maximaal 625 woningen. Het plangebied ligt tegen de wijk Linie aan. Deze wijk bestaat uit al uit relatief veel goedkope woningen. De 13/14 grondgebonden woningen in de vrije sector dragen bij aan de diversiteit ter plaatse. Hierdoor is sprake van 29-39-32.



Eigendom van NBU/Maas-Jacobs

Stedenbouwkundig

De locaties van De Faam en Eureka! maken onderdeel uit van één stedenbouwkundige visie: hoogstedelijk met een hoogwaardige openbare ruimte en met een 'assenkruis' door het gebied heen, als een groene doorsteek voor langzaam verkeer van west naar oost en van zuid naar noord.



Ontwikkeld gebied Eureka!-De Faam

In het ontwikkelgebied zijn zes bouwvelden gedefinieerd, allemaal met een eigen expressie afhankelijk van hun positie. De noordelijke velden behoren tot Eureka!, de zuidelijke velden tot De Faam. Het karakteristieke Faam-complex is de identiteitsdrager voor deze bouwvelden. De ruimtes tussen de bouwvelden worden overwegend groen, publiek toegankelijk, autovrij en bieden ruimte voor bijzondere plekken en verblijfsfuncties, waarbij onderscheid wordt gemaakt in positie en gebruik.

Het Aida de Mirandaplein is het centrale plein en verbindt de ontwikkelingen Eureka! en De Faam. Het plein is het groene hart en wordt ingericht als een centrale groene ontmoetings- en pleinruimte. De openbare ruimte in het groene hart krijgt een heel openbaar karakter. Er komen zowel in de Eureka! als in het deel van De Faam voorzieningen voor bewoners om te ontmoeten en te recreëren. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk en gewenst in een hoogstedelijk gebied als dit, waar in totaal ongeveer 1.000 woningen voorzien zijn. Dienstverlening en horeca zijn mogelijk gemaakt om aan het groene hart levendigheid en dynamiek van de openbare ruimte te stimuleren. Dit biedt reuring en levendigheid aan de bewoners en bezoekers van Eureka! en De Faam.

- Participatie

In april 2022 heeft de ontwikkelingscombinatie een uitgebreid participatieplan opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de belanghebbenden, het participatieniveau en de omgevingsdialoog. Belanghebbenden kijken kritisch mee, waardoor er veel is opgehaald. De verscheidende participatie- en contactmomenten hebben geleid tot een aantal planaanpassingen, waaronder de volgende:

- in het bestemmingsplan zijn de bouwmassa's deels verkleind en verlaagd;
- een tweede parkeergarage is opgenomen in het plan om de parkeerplaatsen beter te verdelen;
- de ontsluiting is gewijzigd in verband met zorgen over het inschijnen van koplampen bij de woningen aan de Terheijdenseweg;
- speelvoorzieningen worden toegevoegd bij de uitwerking van het plan.



De opbrengsten zijn vastgelegd in het participatieverslag dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

- *Omgevingsvisie Breda 2040*

De locatie van De Faam is in de Omgevingsvisie Breda 2040 aangeduid als nieuw te realiseren woongebied. Daarnaast is de locatie onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling CrossMark. De ambitie is hoog. Naast woningen moet er in dit stadsdeel ruimte zijn voor werken en voor voorzieningen en voor een hoogwaardige openbare ruimte. Het plan geeft uitvoering aan deze ambities.

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

Met maximaal 625 woningen levert het plan een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van de komende jaren. Voor deze 625 woningen wordt (na afronding) de verdeling 29-39-32 toegepast voor het sociale, middeldure en vrije sector segment. De reden voor de lichte afwijking van het uitgangspunt 30-40-30 is onder het kopje "Programma" beschreven.

- *Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023*

Voor de maximaal 625 woningen worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd in de volgende categorieën: 29% sociaal, 39% middeldure en 32% vrije sector. De minimale percentages woningen per segment (sociale en middeldure huur en sociale koop) worden in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

Per woningtypologie sluit de ontwikkeling aan bij de minimale oppervlaktes die genoemd zijn in de toelichting op de Doelgroepenverordening. Hierbij wordt voor een aantal woningen de maximale 20% verlaging vanwege de ligging binnen het centrumgebied en nabij het station toegepast. De toepassing van de maximale verlaging is gewenst vanwege de beoogde hogere dichtheid aan woningen en voorzieningen met daarbij een variatie aan doelgroepen en een gewenste levendigheid op straat en op het centrale plein. Voorwaarde is dat sprake is van realisatie van gezamenlijke voorzieningen in het te bouwen woongebouw, waardoor de leefkwaliteit voor bewoners significant verbetert. En dit ten goede komt aan de ruimtelijke en stedelijke kwaliteit van de locatie. Om hieraan tegemoet te komen worden gezamenlijke voorzieningen in de woongebouwen gerealiseerd.

- *Gebiedsprofiel*

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de bestaande wijken Belcrum (gebiedsprofiel Centrum) en Doornbos-Linie (gebiedsprofiel Noord), die beide gekenmerkt worden door een duidelijke eigen identiteit. Beide wijken zijn aantrekkelijke woongebieden met een hoge toekomstwaarde waar de vraag naar woningen hoog is. Doorstroming is in deze wijken het vraagstuk. Dit kan door het realiseren van een gevarieerd aanbod van woninggroottes en -typologieën die betaalbaar en levensloopbestendig zijn.

De ontwikkeling geeft hier invulling aan door de realisatie van grondgebonden woningen en koop- en huurappartementen van verschillende oppervlakten. Hierdoor wordt gebouwd voor diverse stedelijke doelgroepen. De herontwikkeling van De Faam heft barrières op en maakt de locatie bereikbaar. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheid in een gezonde woonomgeving door het realiseren van een groene buitenruimte.

- *Hoogbouwvisie Breda*

Het plangebied behoort samen met Eureka! tot de gebiedsontwikkeling Eureka! - De Faam zoals benoemd in de Hoogbouwvisie Breda. Hier is een hogere mate van stedelijkheid passend. Voor hoogbouw als onderdeel van nieuwe stedelijke milieus is in de hoogbouwvisie als richtinggevende maat een hoogte van circa 30 tot 50 meter opgenomen. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende hoogteaccenten aanwezig of op basis van de daar geldende bestemmingsplannen toegestaan. Binnen het plangebied wordt een gevarieerde hoogte toegepast met enkele hoogteaccenten. Het hoogste bouwdeel mag op basis van het bestemmingsplan maximaal 54 meter hoog zijn. Dit wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht en als passend gezien binnen de opzet en de strekking van de hoogbouwvisie. Ook wordt een hoogteaccent van maximaal 46 meter hoog mogelijk gemaakt en zijn er twee bouwdeelen van maximaal 36 meter mogelijk. De overige bouwdeelen zijn lager dan 30 meter.



- Groen en bomen

Groen vormt een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling. Op verschillende manieren wordt ingezet op vergroening van de huidige locatie, onder andere door het groen inrichten van de buitenruimte. Voor de aanwezige bomen is een inpassingsonderzoek uitgevoerd. Hierbij is bekeken hoe het bestaande groen behouden kan blijven en daarmee het groene raamwerk van Breda op niveau kan blijven.

Ondanks de hoge bebouwingsdichtheid van het plan voldoet het plan aan de groennormen uit het Groenkompas. Dat kan door het gebied autovrij in te richten, een lagere parkeernorm te hanteren c.q. onder de gebouwen te parkeren en groen in de gevels toe te passen. Daarmee worden de doelstellingen uit het Groenkompas en de daarbij horende groene uitstraling bereikt.

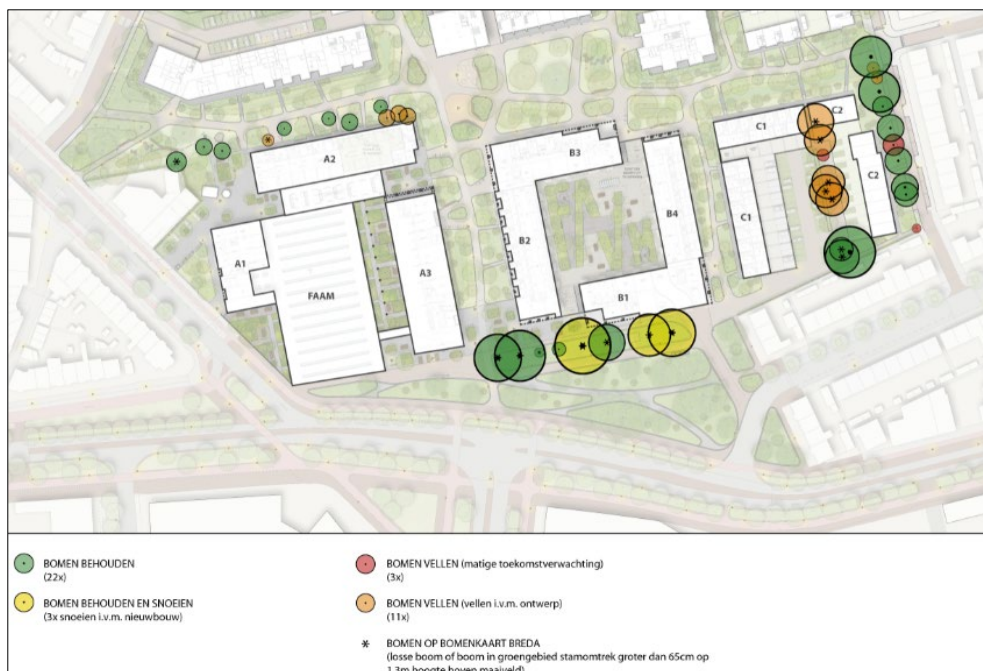
Het te realiseren groen moet voldoende bijdragen aan natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Het groen levert ook een bijdrage aan het leefgebied van bijvoorbeeld vogels en grondgebonden zoogdieren. De ontwikkeling draagt zo op verschillende manieren bij aan de doelen van het Groenkompas.

Binnen het plangebied staan enkele bomen die op basis van de Bomenkaart beschermd worden. Voor de herontwikkeling en de bomen zijn diverse (inpassings)onderzoeken uitgevoerd. Hierin zijn de bestaande bomen binnen het plangebied (die wel en die niet zijn opgenomen op de Bomenkaart) in beeld gebracht en onderzocht. Verschillende varianten van het stedenbouwkundig plan zijn vervolgens onderzocht om de bestaande bomen zo goed mogelijk in te passen en te behouden. Hieruit volgt een voorkeursvariant waarbij – net als bij de andere varianten – een deel van de beschermde bomen gekapt zal moeten worden. Er wordt daarbij ook een groot aantal nieuwe bomen toegevoegd. De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op Eureka! ten noorden van het plangebied van De Faam.

De beschermde bomen zijn voor een groot deel berken, die verder van de openbare weg af en uit het zicht van bestaande woningen liggen. Het zijn mooie bomen, maar niet heel duurzaam (berken zijn pionier-bomen). De niet-beschermde bomen staan langs de openbare weg (platanen en haagbeuken). Deze zijn meer duurzaam en bepalen het uitzicht van bestaande woningen. In het inpassingsonderzoek wordt voorgesteld om juist duurzame beeldbepalende bomen te laten staan en de berken te kappen en te vervangen door nieuwe bomen.

Hieronder het overzicht van te behouden, te snoeien, te vellen en te planten bomen.

1. Te behouden bomen: 22x
2. Te behouden en snoeien ten behoeve van nieuwbouw: 3x
3. Te vellen bomen:
 - 3x (matige toekomstverwachting)
 - 11x (in verband met ontwerp, waarvan er 5 op de Bomenkaart staan)
4. Te planten bomen in openbaar gebied:
 - 7x 1e grootte (> 15 meter hoog)
 - 34x 2e grootte (8-15 meter hoog)
 - 67x 3e grootte (< 8 meter hoog)
5. Te planten bomen in privégebied:
 - 36 x 3e grootte (< 8 meter hoog)



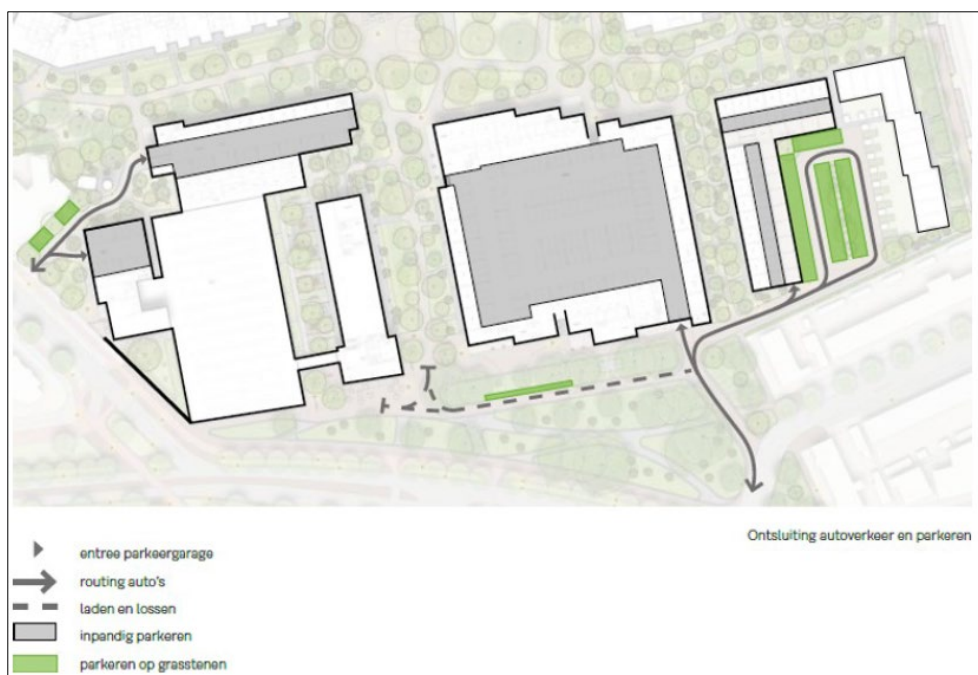
Te behouden, te snoeien en te vellen bomen



Te planten bomen

- Verkeer

Het gebied is autovrij. De ontsluiting voor auto's en overig bestemmingsverkeer is geregeld via 'inprikkers' naar de parkeerhoven en -garages vanuit de bestaande wegen rondom het plangebied. Binnen het plangebied zijn diverse paden opgenomen ter ontsluiting van het langzaam verkeer. In het plangebied zijn ook fietsparkeer- en voetgangersvoorzieningen opgenomen.



Ontsluiting van het plangebied

Het beoogde programma resulteert in een verkeersgeneratie op een weekdag van in totaal 2.131 mvt/etmaal en op een werkdag van in totaal 2.400 mvt/etmaal. Op basis van de verdeling van de parkeercapaciteit over de parkeervelden wordt verwacht dat circa 12% (293 mvt/etmaal op een werkdag) van het verkeer af zal wikkelen via de Terheijdenseweg en 88% (2.107 mvt/etmaal op een werkdag) via de Liniestraat. Uit het verkeersonderzoek volgt dat ondanks het verkeer op de kruispunten toeneemt, dit verkeer relatief vrij kan worden afgewikkeld zonder hierbij een grote impact te hebben op de restcapaciteit van de verkeerslichten in de omgeving van het plangebied.

- Parkeren

Uit de opgestelde mobiliteitstoets blijkt dat de parkeerbehoefte van het programma van De Faam binnen de grenzen van het plangebied kan worden opgevangen. Er wordt geen aanspraak gedaan op de parkeercapaciteit van omliggende woonstraten, ook omdat geen recht op een parkeervergunning en op het gebruik van de bezoekersregeling bestaat. De gehele parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt op eigen terrein opgelost.

Op basis van het programma ontstaat na toepassing van de mobiliteitscorrectie en rekening houdend met dubbelgebruik van de parkeercapaciteit een parkeerbehoefte van 360 parkeerplaatsen.

- Erfgoed

Volgens de gemeentelijke Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed heeft het plangebied een hoge en beschermingswaardige waarde. Dit geldt voor het westelijk gelegen bebouwingsdeel, inclusief muur en de schoorsteen en het transformatorhuis ten westen van dit bebouwingsdeel. Het is namelijk één van de beeldbepalende complexen dat herinnert aan de bloeiende industrie in de Belcrum. Eén van de belangrijke speerpunten in de herontwikkeling van De Faam is het behoud en de transformatie van het bestaande fabriekscomplex. Belangrijke en waardevolle delen blijven behouden en worden hersteld indien noodzakelijk. Andere delen worden getransformeerd of gesloopt. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' in het bestemmingsplan opgenomen.

- Stikstof

De ontwikkeling van het plangebied zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. Om deze reden zijn stikstofberekeningen uitgevoerd. Om te bepalen of sprake is van een toename van stikstofdepositie mag, in het kader van een bestemmingsplan, een vergelijking gemaakt worden tussen de referentiesituatie (huidige, legale, feitelijke situatie) en de toekomstige situatie (zowel gebruiksfase als sloop- en bouwphase).



Vanuit een worst-case benadering is in voorliggende situatie geen vergelijking gemaakt met de referentiesituatie. Noch de gebruiksfase noch de sloop- en aanlegfase van het plan leidt met een worst-case benadering tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

- *Geluid*

De verkeersafwikkeling van de plannen zal plaatsvinden langs bestaande woningen. Hiervoor is het effect op de eerstelijns woningen in de directe nabijheid van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Gemiddeld bezien over de beschouwde 173 woningen in de omgeving is in de toekomstige situatie met de nieuwbouw van De Faam sprake van een zeer geringe toename van de geluidbelasting van +0,4 dB. Ter plaatse van drie woningen is in de toekomstige situatie met de ontwikkeling van De Faam sprake van een toename van de geluidbelasting. Deze woningen staan langs de in- en uitritten naar nieuwbouw van De Faam via de Terheijdenseweg/Liniestraat-Stationslaan. Met de toepassing van stiller wegdek – voor rekening van de ontwikkelingscombinatie – wordt de toename van de geluidsbelasting gereduceerd en blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

- *Klimaat en natuurinclusiviteit*

Vergroenen van de openbare ruimte, groene daken en vergroenen van gedeelten van de gevels maken het mogelijk om invulling te geven aan meerdere klimaatvraagstukken. Voorbeelden zijn het vertragen, bergen en infiltreren van hemelwater, voorkomen van hittestress, maar ook het vasthouden van water in droge periodes. Het water wordt vertraagd afgevoerd door middel van de groene daken, die tevens verkoelend werken. Het overtollige water wordt opgevangen in de wadi's. Ook het hemelwater dat op de verharding in de openbare ruimte valt wordt geborgen en geïnfiltreerd in de wadi's. Bij grote piekbuien wordt het overschot aan water via een overstort afgevoerd richting de Linievijver in het Liniepark.

Groene openbare ruimte en daken dragen bij aan het versterken van stadsnatuur en biodiversiteit. Daarbij is het uitgangspunt een zo groot mogelijke ecologische waarde, naast de betekenis als leef- en verblijfsruimte door de seizoenen heen. Er wordt ingezet op zoveel mogelijk inheemse en gevarieerde beplanting, zowel in de boom- en struiksoorten als in de onderlaag met grassen, vaste planten, kruiden en varens. Daarbij wordt gedacht aan eetbaar groen, met bepaalde smaken zoals venkel en munt (verwijzing naar voormalige Faamfabriek). Het groen komt ten gunste van het leefcomfort van bewoners en gebruikers. Zo bieden de boom- en struiksoorten schuil-, voeder- en voortplantingsmogelijkheden voor insecten, vogels (onder meer de huismus) en andere kleine zoogdieren.

Met de juiste isolatie en met het juiste ontwerp wordt het gebruik van energie beperkt. Uiteraard met gelijkblijvende comfort voor de bewoners en gebruikers. Intelligente installaties zorgen voor hoge rendementen. De benodigde energie wordt zoveel mogelijk gewonnen uit duurzame bronnen, o.a. door middel van PV-panelen op de daken (gecombineerd met groene daken). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een energievisie opgesteld.

Om onder andere de natuurinclusiviteit te borgen, wordt het ontwerp samen met een ecooloog uitgewerkt. Dit komt terug in het plan voor de openbare ruimte, met daarin nieuwe groenstructuren met een grote diversiteit aan beplanting. Hiermee wordt het niet alleen gezonder voor de mensen, maar ook voor dieren en planten.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft ruimtelijke en kwalitatieve handvatten ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het nieuwe gebied. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda 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 de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

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. De raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.



Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam' heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn in totaal 6 unieke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

De geanonimiseerde zienswijzen met daarop een gemeentelijke reactie zijn als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op de volgende onderwerpen:

- hoogbouw (o.a. uitzicht en schaduwwerking);
- verkeer;
- geluid.

De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Linie Doornbos, De Faam' d.d. 8 oktober 2024 samengevat weergegeven. Bij ieder onderdeel van de zienswijzen is een gemeentelijke reactie opgenomen.

De zienswijzen zijn ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is wel, deels naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, op enkele punten aangevuld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Met meerdere indieners zijn gesprekken gevoerd over de inhoud van hun zienswijzen. Tijdens deze gesprekken zijn verschillende onderwerpen van het plan door de gemeente en de ontwikkelcombinatie aan indieners nader toegelicht.

Hieronder zijn de wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam'

- Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

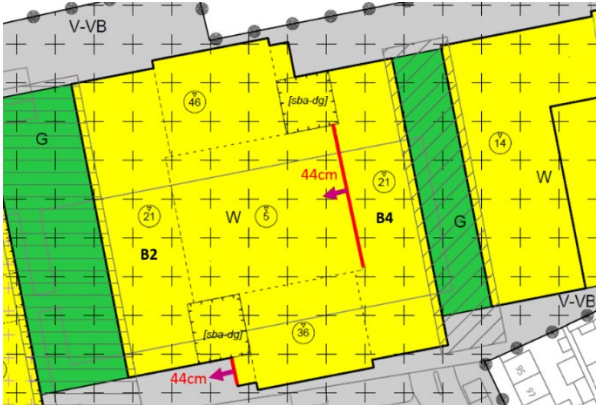
Toelichting

Paragraaf 3.5.2 Hoogbouwvisie Breda	Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de onderbouwing in deze paragraaf uitgebreid en verwezen is naar het Hoogbouw Effect Onderzoek dat als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd.
Afbeeldingen	Bij verschillende afbeeldingen in de toelichting is aangegeven wat de bron hiervan is en van welk jaar deze bron is.
Bijlage 16 Windhinderonderzoek	Enkele onderdelen in het windhinderonderzoek zijn aangepast dan wel uitgebreid.
Bijlage 23 Hoogbouw Effect Onderzoek	Er is een Hoogbouw Effect Onderzoek opgesteld dat als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd.

- Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Bouwweld B	Door de optimalisatie van het bouwplan is bij bouwweld B het bouwvlak waar maximaal 21 meter hoogte is toegestaan, circa 44 cm in westelijke richting uitgebreid. Daar was op basis van het ontwerpbestemmingsplan 5 meter hoog toegestaan. Het zuidwestelijke deel van het bestemmings- en bouwvlak Wonen is over een lengte van circa 7,5 m met circa 44 cm vergroot. Ter plaatse is een bouwhoogte van 21 m toegestaan. Hieronder zijn de twee aanpassingen weergegeven.
------------	--

	
Bouwvlak bouwveld B	Het bouwvlak van bouwveld B is aan de noord- en aan de zuidzijde iets verkleind. Aan de noordzijde om voldoende afstand te houden tot de bebouwing van Eureka! en aan de zuidzijde om voldoende afstand te houden tot de bestaande bomen.
Hoofdgroenstructuur	De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is ter plaatse van de groenstrook ten zuiden van bouwveld B gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

Regels

Artikel 5.3.1	Het gebruik van zeer kwetsbare objecten is binnen een afstand van 200 meter vanaf het spoor uitgesloten.
Artikel 5.3.3	De verdeling van het aandeel middeldure woningen is op basis van het meest recente bouwplan en ten behoeve van enige flexibiliteit aangepast van minimaal 49% middeldure huur en minimaal 51% sociale koop naar minimaal 40% voor beide categorieën.
Artikel 7	De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is in overeenstemming gebracht met de dubbelbestemming uit het 'Parapluplan Erfgoed 2023'
Bijlage 1	Aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegevoegd welke categorieën de activiteiten betreffen.

Toelichting

Algemeen	Diverse ondergeschikte tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd.
Paragraaf 3.5.3 Woonvisie	Het plan is getoetst aan de nieuwe Woonvisie.
Paragraaf 3.5.13 Groen en Water	Het plan is getoetst aan de Beleidsregels Groen en Water 2023
Paragraaf 5.13 Externe veiligheid	De verantwoording van het groepsrisico is aangepast.
Bijlage 1 Mobiliteitsplan	In het ontwerp van het bouwplan is de omvang van de appartementen gewijzigd. Dit leidt tot een andere parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Dit is verwerkt in het Mobiliteitsplan.
Bijlage 12 Akoestisch onderzoek omgevingslawaaai	Het aspect wegverkeerslawaaai is aangepast naar aanleiding van het verkeersbesluit om de maximale snelheid van een deel van de Liniestraat aan te passen van 50 km/uur naar 30 km/uur.
Bijlage 8 Activiteitenplan	Er is een activiteitenplan opgesteld met compenserende en mitigerende maatregelen in verband met aanwezige vleermuizen. Dit is als bijlage 8 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.



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 beroepsschriften 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. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld als aanvulling op gebiedsgerichte welstandscriteria. De aanvragen worden hieraan getoetst.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan 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. De raad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

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 'Linie Doornbos, De Faam'
5. Geanonimiseerde zienswijzen
6. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Linie Doornbos, De Faam'
7. Beeldkwaliteitsplan 'De Faam'

Te tekenen document(en)

1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,

 , burgemeester

 , gemeentesecretaris

ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, De Faam'

29 oktober 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, De Faam' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor nieuw woongebied op het voormalige terrein van De Faam. Binnen het plangebied worden maximaal 625 woningen en 4.350 m² aan commerciële voorzieningen beoogd. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, De Faam' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

Deel A betreft de samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen.

Ook is hier een bijlage aan toegevoegd waarin nader wordt ingegaan op het aspect wind.

B. Staat van wijzigingen

Deel B bevat het overzicht met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, De Faam'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 29 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Linie - Doornbos, De Faam' (NL.IMRO.0758.BP2023207012-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende zes weken bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuw woongebied op het voormalige terrein van De Faam.

De terinzagelegging liep van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Er zijn in totaal zes unieke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Eén van de zes zienswijzen is door 17 huishoudens ingediend. Dit is de zienswijze van indiener 1 hieronder. Eén van de zes zienswijzen is door 21 huishoudens ingediend. Dit is de zienswijze van indiener 2.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag om een besluit te nemen op de zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat beschreven. Bij iedere beschrijving is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen niet openbaar gemaakt.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze indiener 1 Toekomstig omwonenden

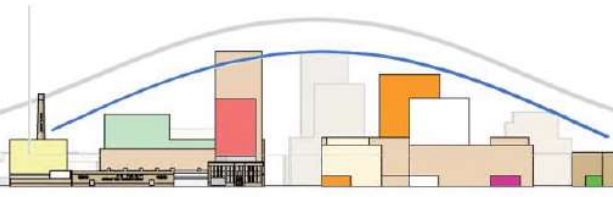
Zienswijze		Beantwoording
a.	Bij vaststelling van het bestemmingsplan dienen de belangen van omwonenden te worden afgewogen. Zoals het er nu uit ziet zijn de belangen van omwonenden onvoldoende afgewogen. Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan niet om te zetten in een besluit c.q. niet ongewijzigd vast te stellen. Het verzoek is om in overleg te treden met de toekomstig omwonenden van Eureka!, indieners van deze zienswijze, voor nadere participatie. Wij benadrukken dat we niet tegen de bouw van de beoogde appartementen zijn. Maar dat wij een leefbare omgeving voor ogen hebben waar een ieder zich thuis kan voelen.	Bij de planvorming van De Faam is rekening gehouden met de diverse belangen van (toekomstig) omwonenden. Ook de belangen van de toekomstig bewoners van Eureka! zijn zorgvuldig afgewogen bij de gemaakte keuzes voor het nieuwbouwplan. Tijdens het participatietraject zijn de toekomstige bewoners van Eureka! uitgenodigd deel te nemen en hebben zij zich steeds betrokken getoond. De onderwerpen die voor deze omwonenden van belang zijn komen in de beantwoording van de zienswijze aan bod. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 2 mei 2024 een overleg met een afvaardiging van de toekomstig bewoners van Eureka! plaatsgevonden. Daarbij is door de gemeente en de ontwikkelende partijen een toelichting gegeven op de onderwerpen die in de zienswijze naar voren komen en de indieners van de zienswijze hebben hierop een nadere toelichting gegeven. Na het overleg is met indieners via e-mail contact geweest over enkele onderwerpen uit de zienswijze. De inhoud van deze e-mails is bij de beantwoording in deze zienswijzennota betrokken.
b.	Op 22 december 2022 was er een participatieavond voor geïnteresseerden en op 27 november 2023 een informatieavond met terugkoppeling georganiseerd door de ontwikkelaars, architecten en gemeente. Centraal stond de maquette op beide avonden. Het ontwerp was op vele aspecten wezenlijk aangepast en verbeterd. De torens waren slanker, gevels op een aantal plaatsen teruggetrokken en op een aantal plaatsen springen gevels in. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een mix gebruikt van figuren uit de participatieavonden, maar cruciale informatie, o.a. voor de beoordeling van het totaal van bouwmassa's, is achterwege gelaten, bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en hoogtes van basementen.	Naar aanleiding van deze zienswijze zijn in het vast te stellen bestemmingsplan enkele onderschriften bij de afbeeldingen van het bouwplan aangepast. Hiermee wordt duidelijk welke versie van het voorlopig ontwerp (VO) het betreft. Met de afbeeldingen in het bestemmingsplan en met de beelden die tijdens het participatietraject zijn gebruikt, wordt het ontwerp van het bouwplan verduidelijkt. Deze afbeeldingen zijn niet juridisch bindend en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Met de afbeeldingen wordt informatie gegeven over een mogelijke uitwerking van het plan, binnen het juridisch kader. Juridisch bindend zijn de hoogtes en bouwmassa die het bestemmingsplan op basis van de regels en de verbeelding planologisch mogelijk maakt. Binnen de kaders van het bestemmingsplan wordt het voorlopig ontwerp (VO) verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO) en vervolgens tot een technisch ontwerp (TO) en Uitvoeringsgereed ontwerp (UO).

	Dit leidt tot het niet goed kunnen afwegen van waar wij nu werkelijk naar kijken. De verfijningen van 27 november 2023 zijn wezenlijke verbeteringen. Waarom dan niet 'vast gelast' in het ontwerpbestemmingsplan? Nu blijft de vrijheid voor de ontwikkelaars en/of architecten om na goedkeuring van ontwerpbestemmingsplan de uitersten op te zoeken.	Het proces hoe het ontwerp tot nu toe tot stand is gekomen, is beschreven in hoofdstuk 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt een planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling dient te passen. Het bestemmingsplan geeft enige flexibiliteit voor de ontwikkelaars om tot een goed ontwerp te komen, maar ten behoeve van voldoende rechtszekerheid voor omwonenden en andere belanghebbenden dient dit wel binnen de maximale bouw mogelijkheden te gebeuren. Het bestemmingsplan bepaalt niet de hoogte van de basementen of het aantal bouwlagen van de nieuwbouw. Enkel de maximale bouwhoogtes van de bebouwing zijn bepaald. Dat past in het karakter van het bestemmingsplan, dat uitgaat van (in enige mate) flexibiliteit. Het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan geeft nadere richtlijnen over uitstraling, architectuur en materialisering. Hiermee wordt een passende architectonische beeldkwaliteit van de ontwikkeling geborgd. Overigens heeft de gemeente met de ontwikkelaars privaatrechtelijke afspraken gemaakt waarmee diverse aspecten van het voorlopig ontwerp van het bouwplan geborgd zijn.
c.	In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“De hoogbouwvisie is een thematische verdieping op het onderwerp hoogbouw en vormt een bouwsteen voor de omgevingsvisie ‘Breda, Sterk en Veerkrachtig’, Omgevingsvisie Breda 2040’.</i> Het is één van de kaders voor afwegingen over ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.” Wat bedoelt de gemeente met een goede fysieke leefomgeving. Wat is daar de definitie van?	Het begrip fysieke leefomgeving wordt gebruikt in de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. De fysieke leefomgeving is de omgeving waarin wij als mensen leven, wonen, werken, reizen en recreëren. De fysieke leefomgeving bestaat uit bouwwerken, infrastructuur, water, maar bijvoorbeeld ook bodem en ondergrond, lucht, natuur, landbouw, landschappen en cultureel erfgoed. Het bestemmingsplan voor De Faam komt nog tot stand op basis van de aan de Omgevingswet voorafgaande Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het kader van de Wro is een “goede ruimtelijke ordening” het doel. Dit is redelijk vergelijkbaar met “een goede fysieke leefomgeving”, al is het begrip “goede ruimtelijke ordening” beperkter omdat het enkel ziet op aspecten met ruimtelijke relevantie en niet op gezondheid of milieu zoals bij “een goede fysieke leefomgeving” wel het geval is. Het plan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst aan meerdere beleidsuitgangspunten (op verschillende niveaus) en omgevingsaspecten. Na een belangafweging tussen de verschillende beleidsuitgangspunten en omgevingsaspecten worden keuzes gemaakt om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. In het bestemmingsplan is mede aan de hand van diverse onderzoeken gesteld dat daar bij de ontwikkeling van De Faam in zijn totaliteit sprake van is.

d.	In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“Nodig is om te bepalen of er voldoende direct zonlicht op de gevel, in een tuin of op een terras valt. Hiervoor geldt dat ‘de bruikbaarheid van deze plekken niet onaanvaardbaar mag afnemen’. Onderdeel van de afweging is of er sprake is van een goede fysieke leefomgeving. Als er een toename is van schaduw, kan het toch een wenselijke ontwikkeling zijn mits de bruikbaarheid van plekken daarmee niet onaanvaardbaar zal afnemen.”</i> Wat bedoelt de gemeente met “mits de bruikbaarheid van plekken daarmee niet onaanvaardbaar zal afnemen”?	De bruikbaarheid van een plek (of een goed woon- en leefklimaat) kan bijvoorbeeld onaanvaardbaar afnemen wanneer bij ramen bij woningen niet aan de TNO-norm wordt voldaan. In de Hoogbouwvisie Breda volgt na de in de zienswijze aangehaalde tekst het volgende over de TNO-norm: <i>“Er is in Nederland geen wet- en regelgeving voor bezonning. Over het algemeen wordt in Nederland als maatstaf de TNO-norm gehanteerd. Zo ook wordt deze norm in Breda als maatstaf gehanteerd. De TNO-norm is bedoeld om te toetsen of er voldoende daglicht valt ter plaatse van de ramen en gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren, niet noodzakelijkerwijs aansluitend, per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden). Dit wordt gemeten in het midden van de vensterbank binnenkant raam. Deze norm wordt toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.”</i> Als bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie opgenomen. De TNO kent een lichte en een strenge TNO-norm. De gemeente Breda hanteert de lichte TNO-norm. Dit is in stedelijk gebied niet ongebruikelijk. Voor de winterperiode, met op 22 december de dag dat de zon het laagst staat, geldt de lichte TNO-norm niet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze datum wel opgenomen in de bezonningsstudie die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Geconcludeerd is dat ten aanzien van bezonning sprake is van een aanvaardbare situatie (een aanvaardbaar/goed woon- en leefklimaat).
e.	In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“Buiten de singel geldt voor hoogbouw een hoogte van circa 30 tot 50 meter. Een hoogte die binnen de context van Bredaase hoogbouw vaker voorkomt en als passend wordt ervaren voor de stad.”</i> Er is er een woontoren A3 geprojecteerd van 54 meter. Dit is geen 50 meter en is significant (8%) hoger dan de hoogste norm. De toren wordt als dreigend beschouwd, werpt schaduw op het plein/“Groene hart” en neemt uitzicht naar boven kijkend weg. Een harde eis is de verlaging van deze toren tot	Onderhavige planlocatie is een gebied dat zich binnen Breda laat kwalificeren als hoogstedelijk. De combinatie van de dichtheid van bebouwing, de menging van functies en hoogbouw zijn de basis ingrediënten voor deze hoogstedelijkheid. Hoogbouw maakt het mogelijk om de relatief beperkte binnenstedelijke ruimte optimaal te benutten voor een diversiteit aan functies. Voor deze locatie specifiek maakt het bestaan van hoogbouw het onder meer mogelijk om het terrein van De Faam te transformeren naar hoogstedelijk, gemengd woon- en werkmilieu met aandacht voor het behoud van erfgoed. Zo kan substantieel worden bijgedragen aan de woningbouwopgave en vindt duurzame verstedelijking plaats en een efficiënte benutting van de stedelijke ruimte.

	maximaal 50 meter. Het liefst wordt de toren aan de Liniestraat gezien.	In de Hoogbouwvisie Breda is een visiekaart opgenomen met daarop de kansrijke gebieden en locaties voor hoogbouw en de hoogtes die daarbij richtinggevend in beeld zijn gebracht. De Hoogbouwvisie is gebaseerd op een staffeling van bouwhoogtes. De meest voorkomende gebouwen (en ook boomkruinen) zijn niet hoger dan circa 15 meter. In het algemeen wordt aangenomen dat hoogbouw pas wordt ervaren als hoogbouw als het beduidend hoger is dan de meest voorkomende gebouwen in de ruime omgeving. 'Beduidend hoger' is vertaald in twee keer die hoogte (ook wel aangeduid als plintheogte). Daarom hanteert de Hoogbouwvisie de circa 30 meter als een eerste staffel. Lokaal kan dat afwijken, afhankelijk van de hoogte van de meest voorkomende gebouwen in de ruime omgeving. In de Hoogbouwvisie staat hierover het volgende: <i>“Een ander veel gebruikt handvat is om hoogbouw af te meten aan de hand van de omliggende gebouwen in de omgeving. Zo wordt gesteld dat alles hoger dan 2x deze “omgevingscontext” (hetgeen overwegend het meest voorkomt in de omgeving) als hoogbouw kan worden gezien. De mate waarin hoogbouw vanuit deze context beleefd wordt is in dat geval de graadmeter.”</i> In de Hoogbouwvisie wordt ook gemotiveerd dat met hoogbouw specifieke doelen kunnen worden nagestreefd: <i>“Naast een verdichtingsvraagstuk zijn vaak andere motieven aan de orde om voor hoogbouw te kiezen zoals betekenis en identiteit, markeringen of accentwerking, iconografie, verrijking in woon- en werkmilieus en dergelijke.”</i> Afhankelijk van het nagestreefde doel kunnen hoogtes dus verschillen. Zo wordt hoogbouw in bestaande dorpscentra anders gezien dan in CrossMark. De schaal van een plek kan een grotere hoogte noodzakelijk maken om te markeren. In stedelijke gebieden, waar sprake is van meerdere hogere gebouwen, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt behoefte aan differentiatie van die hoogtes om voldoende onderscheid te verkrijgen. Kleine hoogteverschillen (enkele bouwlagen) zijn immers nauwelijks waarneembaar vanaf maaiveld of vanaf wat grotere afstand (maar misschien wel telbaar in het aantal bouwlagen). Vanuit compositie en onderscheid zullen in gebieden met meerdere hogere gebouwen de onderlinge verschillen in hoogten dus substantieel verschillend moeten zijn.
--	--	---

		Waar voorheen uitsluitend de schoorsteen als hoogste punt in de omgeving het herkenningpunt voor De Faam was, geeft het hoogste volume van de nieuwbouw aan De Faam een eigen identiteit en een duidelijk herkenningpunt. Het stedenbouwkundige uitgangspunt voor De Faam is het realiseren van hoogbouw. Dit volgt direct uit de Hoogbouwvisie. De locatie van de hogere bouwvolumes in het midden van het plangebied is gekozen om de randen van het plangebied goed aan te laten sluiten op de bestaande lagere hoogten in de wijken Doornbos en Belcrum. Dit uitgangspunt is ook bij Eureka! toegepast. De verhouding tussen breedte en hoogte van een plein is bepalend voor het karakter van de ruimte. De hogere bebouwing rond het plein (Groene Hart) geeft geborgenheid juist door de hogere pleinvand die hierdoor ontstaat. Het centrale hart van Eureka! en De Faam krijgt hiermee een duidelijke afbakening als omsloten hart van deze gebiedsontwikkeling en tegenhanger van de veelal meer wijdlopige straatruimten zoals de kruising Stationslaan – Terheijdensestraat. De hoogbouw van De Faam maakt de openbare ruimte tussen Eureka! en De Faam daarmee compleet. Voor hoogbouw als onderdeel van nieuwe stedelijke milieus is in de Hoogbouwvisie een hoogte van circa 30 tot 50 meter als richtinggevend genoemd. Dit is ook op Eureka! en De Faam van toepassing. Op basis van deze richtinggevende hoogte is ook het gebouw Eureka! Central, waar de indieners van de zienswijze gaan wonen, planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Linie - Doornbos, Eureka!' staat ter plaatse een bouwhoogte van 52 meter toe. Bij Eureka! en De Faam is ingezet op staffels van plintheogtes van circa 15 meter, torens van circa 30 meter en twee hoogteaccenten van circa 50 meter. In lijn met de maximale richtinggevende maat van circa (30 tot) 50 meter uit de Hoogbouwvisie wordt in het bestemmingsplan ter plaatse van gebouw A3 bij De Faam een bouwhoogte van 54 meter toegestaan. Dit sluit aan op de richtinggevende ambities die in de Hoogbouwvisie zijn opgenomen en de strekking van de visie en biedt enige flexibiliteit voor de ontwikkelaars om tot een goed ontwerp te komen. Met het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 54 meter in het bestemmingsplan staat niet vast dat daadwerkelijk exact een hoogte van 54 meter gerealiseerd zal worden. Niet valt in te zien waarom vanuit een goede ruimtelijke ordening en de strekking van de Hoogbouwvisie 50 meter wel aanvaardbaar zou zijn en 54 meter niet.
--	--	---

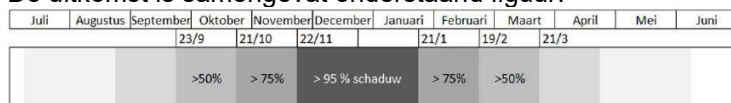
f.	Er wordt gesproken over een oplopende (en vervolgens weer aflopende) bouwhoogte van west naar oost (tekst boven figuur 4.5 van ontwerpbestemmingsplan). Er is geen enkele reden om gebouw A3 hoger te maken dan Eureka! Central met top van 52 meter als deze als centrum wordt gezien. Vanuit symmetrie oogpunt zou de toren A3 eerder 46 meter moeten zijn. Zie blauwe lijn.  Een argument dat de toren van Eureka! Central hoger is dan 50 meter en dat daarom ook toren A3 met een hoogte van 54 meter wel oké is, wordt door indieners ongegrond verklaard, mede omdat de toren van Eureka! Central de schaduw grotendeels projecteert op eigen terrein en de toren A3 van De Faam projecteert de schaduw op het “Groene hart” en op de gevels van Eureka! Central.	Het realiseren van symmetrie is geen doel voor het nieuwbouwplan en daarvan hoeft dan ook geen sprake te zijn. Het getoonde plaatje wekt wellicht onterecht de indruk dat er sprake zou moeten zijn van symmetrie. Deze symmetrische lijn is echter een geabstraheerde weergave van het hoogteverloop, aansluitend op de bestaande bebouwing in de bestaande omliggende buurten en hogere volumes in het hart van de ontwikkeling. Het realiseren van hoogbouw is het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Hierbij wordt gezorgd voor een passende en aanvaardbare aansluiting op de omgeving. Dit geldt voor alle richtingen, waaronder het noorden waar Eureka! Central is gelegen. Uiteindelijk gaat het om een totaalcompositie die bijdraagt aan een interessant stadsbeeld. Voor Eureka! en De Faam is gekozen voor twee hoogteaccenten, die het centrum van het gebied markeren en diagonaal tegenover elkaar staan. Er zijn verwantschappen tussen de torens, maar ze hoeven niet exact gelijk te zijn qua hoogte, net zo min als de oplopende en weer aflopende bouwhoogte letterlijk gevolgd moet worden. Daarbij heeft ook de verhouding van de woningaantallen in de verschillende bouwvelden invloed op de combinatie van hoogtegeleding en gewenste stedenbouwkundige massa-opbouw binnen de verschillende bouwvelden.
g.	In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“De onderste 5 bouwlagen van het gebouw worden het basement genoemd. De top is dat deel van het gebouw dat zich verheft boven deze 5 lagen.”</i> Verder staat er: <i>“In het kader van het maken van een goed leefklimaat geniet de voorkeur dat de top zich ‘verjongt’ ten opzichte van het basement. Deze trapsgewijze opbouw beperkt een aaneengesloten gevelvlak wat over het algemeen een positieve bijdrage heeft in het voorkomen van windhinder en voldoende bezonning.”</i> Daarnaast wordt vrij uitvoerig ingegaan op de plint met detaillering: <i>“Het uitgangspunt voor nieuwe (hoog)stedelijke ontwikkelingen is om een verhoogde verdiepingshoogte te hanteren van 4,5 meter. De combinatie van een 4,5 meter hoge plint met ofwel vier bouwlagen van 3 meter of drie bouwlagen van 4 meter hoog leidt tot de standaardmaat van het basement van 16,5 meter.”</i>	De gemeente Breda zet (waar mogelijk) in op het realiseren van hoogbouw en daarom is de Hoogbouwvisie Breda opgesteld om te bepalen op welke manier en op welke plekken in de stad hoogbouw gerealiseerd kan worden. In de Hoogbouwvisie staan richtinggevende hoogtes. Over basementen is beschreven dat de basishoogte, vier à vijf bouwlagen (afhankelijk van het type programma), die hierbij veelvuldig voorkomt zo'n 16,5 meter is. De Hoogbouwvisie is een ambitiesdocument waarin een bepaalde richting wordt gegeven aan het realiseren van hoogbouw binnen de gemeente Breda. Voorbeelden daarvan zijn de in de zienswijze aangehaalde voorkeur voor een trapsgewijze opbouw en een standaardmaat voor het basement. Het nieuwbouwplan voor De Faam is vervolgens maatwerk. Waar mogelijk en gewenst is rekening gehouden met de strekking van de Hoogbouwvisie Breda. Met de ontwikkeling van De Faam worden aaneengesloten gevelvlakken zo veel als mogelijk beperkt. Voor een vergroting van de variatie is in een enkel geval een hoger basement toegepast dan de standaardmaat en in een enkel geval ligt het hoogteaccent gelijk aan het basement.

	In de zienswijze is vastgesteld dat het basement van blok A2 circa 20 meter hoog is en van blok B3 19,5 meter. Dit is geen 16,5 meter (circa 20% verschil) en strijdig met de Hoogbouwvisie Breda. De zienswijze is dat de ontwikkelaars zich moeten houden aan de uitgangspunten van de Hoogbouwvisie Breda. Het nu getoonde ontwerp voldoet hier niet aan (te veel bouwlagen, te hoog).	De hoogtemaat van een basement is geen vast gegeven, maar afhankelijk van de context. De opbouw van het basement zoals opgenomen in de Hoogbouwvisie bestaat uit meerdere onderdelen die in de opbouw verschillend kunnen zijn en afhankelijk zijn van de stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunten. In de omgeving van het station, aan de Stationslaan, bestaat de opbouw van het basement overwegend uit een plint met vier tot vijf opvolgende woonlagen. In totaal dus vijf en zes bouwlagen. Het basement is tevens afhankelijk van de stedenbouwkundige opbouw van het plan. Het basement van de bouwdelen loopt als het ware richting het centrale plein op, om aansluiting te vinden bij de stedenbouwkundige massaopbouw van het plan Eureka!. De randen van het totale ontwikkelgebied Eureka!-De Faam reageren op de directe omgeving als onderdeel van het stedelijke weefsel op een groter schaalniveau. Deze opbouw is geleidelijk. In totaal wordt één woonlaag toegevoegd. Deze extra woonlaag ligt aan het centrale bouwveld van het plan Eureka! waarmee een gelijkwaardige begrenzing van het centrale plein ontstaat en daarmee een goede stedenbouwkundige samenhang met het plan Eureka!. Nog steeds sluit deze hoogte van het basement aan op de voorkomende hoogtemaat aan de Stationslaan. De hoogtes van de basements sluiten hiermee goed aan bij de schaal van de omringende stad en de openbare ruimte. Onderdeel van het basement van gebouw A2 is een half verdiepte parkeergarage. Het parkeerprogramma is gesitueerd aan de kant van de voormalige fabriekshal waarmee dit parkeerprogramma uit het zicht komt te liggen. De woningen in de plint aan de groene hoofdstructuur (oostwest route) en aan het centrale plein komen nagenoeg overeen met de principe opbouw van het basement.
h.	In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“Een aandachtspunt behorend bij hoogbouw is de schaduwwerking die optreedt. De verwachte schaduwwerking kan per seizoen en op verschillende momenten van de dag worden gemeten door middel van een bezonningsstudie. (...) De impact van schaduwwerking van hoogbouw op de omliggende omgeving zal daarom per ontwikkeling in een vroeg stadium onderzocht moeten worden als onderdeel van de planontwikkeling. Nodig is om te bepalen of er voldoende direct zonlicht op de gevel, in een tuin of op een terras valt. Hiervoor geldt dat ‘de bruikbaarheid van deze plekken niet onaanvaardbaar mag afnemen’. Onderdeel van de afweging is of er sprake is van</i>	Het Aida de Mirandaplein is het centrale plein van de plannen Eureka! en De Faam. Het plein is aangemerkt als het “Groene hart” van beide ontwikkelingen en ontworpen als een centrale groene ontmoetings- en pleinruimte. Als bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie opgenomen. In deze bezonningsstudie is het “Groene hart” ook meegenomen. Voor de openbare ruimte zijn geen normen bepaald. Onduidelijk is waarom de bruikbaarheid van de openbare ruimte af zou nemen als deze deels in de schaduw is gelegen. In het kader van

een goede fysieke leefomgeving. Als er een toename is van schaduw, kan het toch een wenselijke ontwikkeling zijn mits de bruikbaarheid van plekken daarmee niet onaanvaardbaar zal afnemen.”

Uit een door indieners uitgevoerde bezonningsstudie volgt dat de schaduwwerking van gebouw B3 en gebouw A3 forse schaduwen op het “Groene hart” werpen.

De uitkomst is samengevat onderstaand figuur:



In de twee wintermaanden ligt het “Groene hart” voor het merendeel in de schaduw. Gedurende zes maanden is er schaduw op het “Groene hart” op meer dan 50% van de oppervlakte.

De duidelijke veroorzakers van de schaduwpartijen zijn toren B3, toren A3 en gebouwblok A2. Toren B3 zet het plein en het “Groene hart” ’s ochtends in de schaduw. ’s Middags geeft toren A3 de schaduw. ’s Avonds geeft gebouw A2 schaduw.

De meningen van indieners lopen van ongepast tot onacceptabel.

Er wordt gesproken in vele schrijvens van de gemeente over de ‘bruikbaarheid van de openbare ruimtes’. Deze mag niet onaanvaardbaar afnemen. Wat wordt hier dan wel of niet mee bedoeld?

Wat is een ‘goed leefklimaat’ zoals veelvuldig aangehaald wordt in documenten?

Indieners zijn ook grondeigenaren van terrein Eureka! en het “Groene hart” is feitelijk ‘hun openbare tuin’. Deze wordt nu flink in de schaduw gezet en eigenaren worden hierdoor benadeeld.

hittestress zijn schaduwplekken in een zonnigere periode in de openbare ruimte wenselijk. In de wintermaanden wordt de bruikbaarheid van de openbare ruimte anders gewogen. Het leven speelt zich dan voor een groot deel binnen af. De uitvoer van de groene ambities betekent dat ook groene plekken worden gerealiseerd die soms in de schaduw liggen. Dit is onvermijdelijk in een hoogstedelijk gebied.

Inderdaad zorgt de bebouwing van De Faam voor een gedeeltelijke schaduwwerking op het “Groene hart”. Ook de bebouwing van Eureka! veroorzaakt schaduw op het “Groene hart”. Het grootste deel van de tijd is er binnen het “Groene hart” echter altijd ergens sprake van zonlicht. Van een plein dat de komende 100 jaar volledig in de schaduw wordt gezet is geen sprake. Een bewuste keuze is dat er gedurende de dag op verschillende plekken op het plein schaduw aanwezig kan zijn. De mogelijkheid om zowel zon als schaduw in de nabijheid te hebben is prettig. Afhankelijk van het jaargetijde en de buitentemperatuur (altijd gemeten in de schaduw) zal schaduwwerking bijdragen aan een beter verblijfsklimaat van de pleinruimte.

Het openbare plein wordt ook de openbare ruimte van de bewoners van De Faam. Het is voor de ontwikkelaars dus van belang dat deze ruimte prettig en bruikbaar wordt ingericht.

Het plan voldoet aan het gemeentelijke Groenkompass. De groen ingerichte openbare ruimte kent een centraal gelegen ‘hart’ van het plan. Dit “Groene hart” heeft geen vaste begrenzing, maar loopt over in de groene autovrije straten van het gehele plan met overal plekken voor verblijf. Mits de zon schijnt in de donkere maanden van de winter, zal er steeds ergens zon zijn.

	Eigenlijk is het ongepast om precies op de noordelijk rooilijn een gebouw van 46 meter te projecteren. De gemeente Breda heeft een groene ambitie beschreven in 'Bredaas Groenkompas, Koers naar de eerste Europese stad in een park 2021-2030' en document 'Met Groenkompas is Breda op weg naar Stad in een Park'. Breda wil in 2030 de eerste Europese stad in een groen park zijn. De gemeente is inmiddels vier jaar onderweg om deze groene ambitie waar te maken. Leidraad hierbij vormt het Groenkompas, waarin de koers naar Stad in het Park staat beschreven. Er wordt voor de komende generaties gebouwd. Ook de gebouwen van Faam worden gebouwd voor de komende generaties en staan er waarschijnlijk voor meer dan 100 jaar. Door voor dit ontwerpbestemmingsplan te kiezen wordt er gekozen voor een "Groen hart" dat in de komende 100 jaar in de schaduw ligt. Dit is strijdig met de groene ambities.	
i.	Het "Groene hart" van de wijk ligt circa zes maanden van het jaar in de schaduw en is verstoken van direct zonlicht. Ervaring leert dat dan groen niet floreert en kan groeien. Daardoor is de bruikbaarheid van de openbare ruimte (in het "Groene hart") aanzienlijk afgenomen. Wat maakt dat dit dan wel zou worden toegestaan?	Het "Groene hart" bestaat uit een brede stook lopend van oost naar west. Aansluitend op de deze strook liggen openbare noord-zuid stroken die van Eureka! naar De Faam lopen. Samen vormen deze één geheel. Deze openbare ruimte ligt tussen de bebouwing van Eureka! en De Faam in en krijgt daarmee, afhankelijk van de stand van de zon, schaduw van bebouwing uit beide plandelen. In het "Groene hart" is gedeeltelijk zon aanwezig. In het beplantingsplan van het openbaar gebied wordt rekening gehouden met de verschillende zon- en schaduwplekken. De beplanting wordt hierop afgestemd.
j.	Als de bouwplannen doorgaan is het gevolg dat het "Groene hart" meer dan zes maanden per jaar in de schaduw ligt. Dit heeft een enorme negatieve impact op de bruikbaarheid van deze openbare ruimte. Hoe verhoudt zich dit tot de visie die de gemeente Breda wil uitstralen ten aanzien van de groene stad? Wat is een goed leefklimaat in bovenstaande context? Mag een projectontwikkelaar een, in de tijd net iets eerder gebouwd, project gedeeltelijk tot volledig in de schaduw zetten?	Een groene stad staat niet gelijk aan een stad die altijd in de zon ligt. Integendeel, een belangrijke functie van het groen is schaduwwerking om hittestress tegen te gaan. Breda wil een groene, gezonde en klimaatbestendige stad zijn. Een van de beleidsstukken die hieraan moeten bijdragen is het Groenkompas. Het plan voldoet aan het Groenkompas. Ook gronden ten noorden van bestaande en nieuwe bebouwing en ruimtes tussen hoogbouw kunnen groen ingericht worden. Bij nieuwe ontwikkelingen vindt een brede belangenafweging plaats. Voor bezonning dient aangetoond dat voldaan wordt aan de lichte TNO-norm

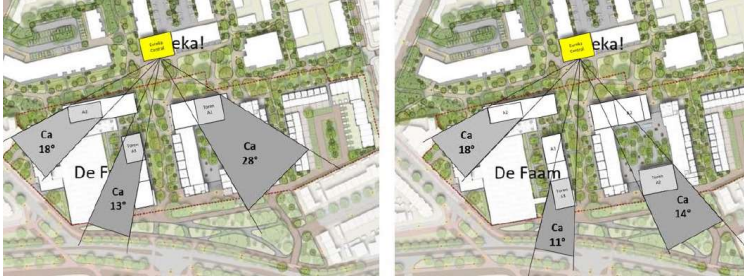
	Als dit zou worden doorgezet: wat is over van de 'groene ambities' van de gemeente Breda? Is het Groenkompas aan herziening toe?	voor daglichttoetreding, die gelden voor woningen en niet voor de openbare ruimte. Hier wordt bij de ontwikkeling van De Faam aan voldaan.
k.	Over de conclusies in het windhinderonderzoek worden de volgende vragen gesteld. Conclusie 1 en 2: - <i>Rond de planlocatie is overwegend sprake van een goed windklimaat voor de activiteiten doorlopen en slenteren, wat overeenkomt met een klasse A en B.</i> - <i>Zeer lokaal in het plangebied is klasse C vastgesteld, overeenkomend met een beoordeling goed voor de activiteit doorlopen en matig voor de activiteit slenteren.</i> Als slenteren (categorie II) 'matig' is, wat is dan de beoordeling voor categorie III verblijfniveau / langdurig stilzitten? Conclusie 3: - <i>Aan de gevels van het plan is sprake van een goed windklimaat voor de activiteit slenteren, wat wordt gehanteerd voor windgevoelige functies.</i> Wat is de situatie rond de terrassen van de stadswoningen (bouwnummer 2.01 t/m 2.07)? Wat zijn windgevoelige functies? Conclusie 4: - <i>Het plan is tijdens het onderzoek gewijzigd. De verhoging van de 40 meter hoge toren kan een lichte verhoging van de hinderkansen ten noorden van de toren veroorzaken. De andere aangepaste bouwhoogtes zullen nauwelijks tot geen invloed hebben op het te verwachten windklimaat.</i> Met de 40 meter hoge toren is waarschijnlijk toren B3 bedoeld. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan 46 meter. Dit is significant. De conclusie is een inschatting en/of aanname. Geen exacte berekening. Ten noorden van de toren liggen de terrassen van de Eureka! Central stadswoningen (bouwnummer 2.01 t/m 2.07). Wat is	Het windhinderonderzoek, bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan, is naar aanleiding van deze zienswijze op een aantal punten aangepast. In het onderzoek wordt onder andere de huidige situatie voorafgaand aan de beoogde situatie verduidelijkt. In het rapport zijn de figuren van de huidige en beoogde situatie daarnaast aangepast in een qua vormgeving vergelijkbaar kleuren pallet. Figuur f3.3 van het aanpaste onderzoek laat een significante verbetering zien van het windklimaat in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is de verbeterde situatie binnen Eureka! verduidelijkt en opgenomen in de conclusies van het aangepaste onderzoek. Het eerdere vergelijk van het gedurende het proces aangepaste bouwplan is verwijderd. Enkel de hoogtes uit het bestemmingsplan worden weergegeven, zoals de hoogte van 46 meter voor bouwdeel B3 en de hoogte van 54 meter voor bouwdeel A3, zonder vergelijking met eerdere versies. De beantwoording van de verschillende vragen uit de zienswijze is opgenomen in de bijlage bij deze zienswijzennota: Beantwoording zienswijzen, aspect windklimaat, Peutz. Verwezen wordt naar de reacties onder 2.1 t/m 2.9. Op basis van het uitgevoerde (en naar aanleiding van deze zienswijzen op onderdelen verduidelijkte) windhinderonderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van het beoogde bouwplan voor De Faam sprake zal zijn van een aanvaardbaar windklimaat.

	een 'lichte' verhoging? Dit is een relatief statement. Graag exact bepalen in combinatie met significant verhoogde toren B3. Ten opzichte van wat is er een lichte verhoging? Waar is dit te zien in tekening f 3.7 in het onderzoek? Hoe zijn de grote verschillen tussen de figuren f 3.2 en f 3.7 te verklaren? Conclusie 7: - <i>In het carré van Eureka! neemt het gebied waar windklasse C is vastgesteld iets toe in omvang.</i> Wat is iets? Dit is een relatief statement. Conclusie 8: - <i>De aanpassing van de bouwhoogtes van De Faam, in combinatie met het bouwplan van Eureka! zorgt voor een verschuiving van de hinderkansen rond De Faam. Rond het plan zijn overwegend windklassen A en B vastgesteld. In de straat tussen de twee bouwdelen van De Faam is ter hoogte van de 54 meter hoge toren plaatselijk sprake van windklasse C. Hier is lokaal sprake van een beoordeling matig voor de activiteit slenteren.</i> Als slenteren (categorie II) 'matig' is, wat is dan de beoordeling voor categorie III verblijfniveau / langdurig stilzitten? Met welke hoogtes is nu werkelijk gerekend? Er staat 'zorgt voor een verschuiving van de hinderkansen'. Graag duidelijkheid. Op pagina 19 van het windhinderonderzoek staat dat als randvoorwaarde van de boven- en zijwanden is uitgegaan van gesloten, wrijvingsloos. De gebouwen van De Faam en Eureka! Central zijn zeker niet gesloten en wrijvingsloos. Wat doet dit met de resultaten? Wat doet dit met wervelingen? In het windhinderonderzoek staat 'Amersfoortse coörd. locatie'. Wat betekent dit voor locatie Breda?	
I.	In het project Eureka! Central zijn (soms zeer grote) terrassen op hogere hoogtes dan straat-/ slenterniveau. Dit zijn in de ogen van indieners verblijfniveau 's van categorie III. In de Whitepaper 'Belevenis op hoog niveau' van DGMR staat "Hoe hoger des te harder waait het over het algemeen."	De beantwoording is opgenomen in de bijlage bij deze zienswijzennota: Beantwoording zienswijzen, aspect windklimaat, Peutz. Verwezen wordt naar de reactie onder 2.10 in de notitie van Peutz.

	Een studie voor deze verblijfniveaus is niet bijgevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De conclusies zijn op straat / slenter niveau (1,75 meter). Dit leidt tot grote zorgen bij indieners. Het gebouw Eureka! Central staat in de invloedssfeer van Faam gebouw A3 en B3 (< 300 meter). Indieners eisen een windtunnelsimulatie of een veel uitgebreidere computersimulatie voor een compleet beeld. Dus voor de terrassen van de commerciële ruimte en de stadswoningen en de terrassen van op hoger gelegen appartementen.	
m.	Ook zijn er grote zorgen over: - o de winddruk op de gevels van gebouw Eureka! Central; - o valwinden (bv. bij flinke buien); - o tijdelijke windstoten op de gevels en tussen de gebouwen. In het ontwerpbestemmingsplan worden twee extra torens geprojecteerd. Uit De Standaard.be: <i>De wind moet zich een weg banen langs deze gebouw. Hoe hoger de lucht, hoe harder de wind zal blazen. De windstromen worden door hoge gebouwen omgebogen en veroorzaken sterkere winden en rukwinden aan de voet van het gebouw. ... Wanneer de wind botst op een gebouw, dan kan deze (logischerwijs) niet verder. 'Bijgevolg wordt de wind naar boven, naar onderen en langs de zijkanten van het complex geduwd. Het is de luchtstroom die naar beneden gaat, die de windsnelheid op het straatniveau verhoogt', stelt Nada Piradeepan, een expert inzake windeigenschappen.</i> Er is te weinig aangetoond op het gebied van winddruk en van de valwinden rond de toren. Een voorbeeld figuur van een studie die indieners wensen, is te vinden in de Whitepaper 'Belevenis op hoog niveau' van DGMR. Quote uit ontwerpbestemmingsplan: <i>Voor windhinder wordt een drempelwaarde VDR;H aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau.</i> De wind waait vrijwel nooit met een constante snelheid of uit dezelfde richting. Met de huidige verandering van het weer is rekenen met uurgemiddelden ongepast. Het gaat dus om windvlagen en rukwinden.	De beantwoording is opgenomen in de bijlage bij deze zienswijzennota: Beantwoording zienswijzen, aspect windklimaat, Peutz. Verwezen wordt naar de reacties onder 2.11 t/m 2.13 in de notitie van Peutz.

	De windstudie is uitgevoerd door bureau Peutz. Dit bureau heeft een publicatie uitgebracht met als titel “Locale drukken op gevels en daken onderschat”. De conclusie in deze publicatie is: <i>Het effect van wind interferentie op bestaande gebouwen door nieuwbouw kan groot zijn. Met name de zuiging op gevels en daken neemt toe, niet alleen de piekwaarde maar ook de fluctuerende component.</i> In het windhinderonderzoek van Peutz voor het bestemmingsplan wordt hier niets over gemeld. Er is onvoldoende aangetoond dat er windhinder ontstaat aan de voet van gebouw Eureka! Central en op hoger gelegen voorgevels van appartementen en verblijfniveaus in Eureka! Central.	
n.	In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“Een ander aspect dat bij hoogbouw van belang is, is het beperken van overlast van geluid. Het voornaamste aandachtspunten hierbij is het beperken van door wind geïnduceerd geluid (ook bekend als fluitgeluid). Hierbij wordt geluid verstaan dat ontstaat door interactie van de wind met vaste structuren in de gebouwde omgeving. Over het algemeen zijn de spijlen van hekwerken (rond terrassen en balkons) en roosters (bijvoorbeeld bij technische ruimtes op het dak) de grootste opwekkers van geluid door toedoen van de wind. Ook kunnen geluiden worden gehoord bij gebouwen met een groot oppervlakte aan gespannen geveldoek (zonwering), onbedoelde gaten in de kozijnen of bij spleten of ventilatieroosters. Vanwege de grote geveloppervlakken bij hoogbouw speelt daarnaast ook weerkaatsing van geluid een belangrijke rol. De mogelijk nadelige effecten van geluid dienen daarom onderzocht te worden.”</i> Indieners zien geen studies, berekeningen en conclusies rond dit thema. Er is geen berekening gemaakt ten aanzien van het Eureka! project. Er is onvoldoende aangetoond dat er windgeluid ontstaat aan de voet van gebouw Eureka! Central en op hoger gelegen verblijfniveaus in Eureka! Central .	In het Hoogbouw Effect Onderzoek (HEO), opgenomen als bijlage 23 bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt op fluitgeluid en weerkaatsend geluid als gevolg van de beoogde hoogbouw ingegaan. Verwezen wordt naar onderstaande teksten uit paragraaf 2.8 van het HEO. De bebouwing op basis van het bestemmingsplan is te globaal om hier onderzoek naar te doen. Bij de uitwerking en detaillering van het bouwplan zal nader aandacht worden besteed aan deze aspecten. - <i>Fluitgeluid</i> Het onderzoeken van fluitgeluid is een bouwfysisch aspect. Of er windgeluid ontstaat of niet hangt af van de details van het gebouw, zoals herhalende patronen, scherpe randen en spleten in bijvoorbeeld roosters en hekwerken. Daarnaast kan fluitgeluid mogelijk ook veroorzaakt worden door de structuren van omliggende bebouwing. Deze mate van detaillering ligt in deze fase van de planontwikkeling nog niet vast. Vanwege het aangetoonde goede windklimaat rond de nieuwe en omliggende bebouwing is niet de verwachting dat fluitgeluid optreedt. - <i>Weerkaatsend geluid</i> Door de te realiseren hoge gebouwen kan er sprake zijn van reflectie van geluid afkomstig van geluid uit de buitenruimte. Dit betreft onder andere stemgeluid, geluid van terrassen bij horeca of spelende kinderen. De directe afstand tussen de bron en (bestaande en nieuwe) woningen bepaalt voornamelijk de mate waarin geluid wordt waargenomen. De extra bijdrage aan de geluidbelasting als gevolg van weerkaatsend geluid is echter sterk afhankelijk van de onderlinge afstand van de bron tot aan woningen in

		relatie tot de hoogte van de bebouwing. Wanneer de afstand naar de gevel van de hoogbouw meer dan twee keer zo groot is dan de onderlinge afstand (tussen bron en woning) dan zal de bijdrage als gevolg van reflecties in de hoogbouw beperkt zijn en niet leiden tot een significante toename. Zie ook de reactie op de zienswijze onder o. voor de weerkaatsing van het horecageluid.
o.	Ten noorden van het plangebied is op de hoek Aida de Mirandaplein/Spoordonkseweg (nieuwe straatnamen Eureka!) horeca in categorie 1 t/m 3 mogelijk gemaakt. Indieners wisten van deze horeca. Dit is dus niet het probleem. Stemgeluid van terrassen past bij de levendigheid van het ontwikkelgebied. Maar nu worden in het ontwerpbestemmingsplan, dicht op de rooilijn van Faam, hoge gebouwen extra geprojecteerd. Deze zijn nu nieuw en deze gebouwen zullen zeker geluid reflecteren en geluid zal naar boven toe uitstralen. Bij horeca categorie 3 (restaurant en café) zal er vast en zeker muziek zijn. Bij dichte deuren zal dit niet zo'n probleem zijn, maar bij het keer op keer openen van de deur zal geluid naar buiten treden en dit reflecteert ook tegen de gevels van de nieuw te bouwen gebouwen. In het geluidsonderzoek 'Akoestisch onderzoek horecagelegenheid' wordt deze horeca niet genoemd en er worden geen berekeningen getoond ter geruststelling. Ook in het rapport 'Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï' wordt hier niet nader op ingegaan. Het Aida de Mirandaplein is een ontmoetingsgelegenheid en verblijfsomgeving voor mensen en kinderen. Spelende kinderen kunnen veel geluid produceren. Uiteraard is dit prima, maar door reflectie van het nieuw te bouwen gebouw A2, A3, B2 en B3 willen indieners weten wat dit nieuwe geluidsniveau is en of dit acceptabel is. Ook hier wordt in beide bovengenoemde rapporten niets van gezegd.	In de rapporten "Akoestisch onderzoek horecagelegenheid" en "Akoestisch onderzoeken omgevingslawaaï" zijn uitsluitend de geluidoverdracht van de horecagelegenheid binnen het plangebied en weg- en railverkeerslawaaï beschouwd. Door nieuwe hoge gebouwen bij De Faam zou er inderdaad sprake kunnen zijn van reflectie van geluid afkomstig van horecagelegenheden binnen het plan Eureka! naar woningen binnen hetzelfde plan. De extra bijdrage aan de geluidbelasting is echter sterk afhankelijk van de onderlinge afstand van desbetreffende horeca (de horeca binnen Eureka!) en deze woningen (de woningen gelegen boven de horeca) in relatie tot de nieuwe bebouwing van De Faam. Wanneer de afstand naar de gevel vanaf de horeca tot de nieuwe bebouwing meer dan twee keer zo groot is dan de onderlinge afstand (de afstand vanaf de horeca tot de woningen), zal de bijdrage als gevolg van reflecties in de hoogbouw beperkt zijn en niet leiden tot een significante toename. De afstand tussen de bebouwing van Eureka! en De Faam bedraagt minimaal 40 meter. De eerste woningen van Eureka! zitten direct boven de horeca, op circa 5-6 meter. De onderlinge afstand is daarmee korter dan de helft van de afstand (20 meter) tussen de bebouwing van Eureka! en De Faam. De reflectie die plaatsvindt vanaf de horecagelegenheden via de gebouwen van De Faam zullen dan ook geen significante toename van het immissieniveau tot gevolg hebben op de gevels van de woningen van Eureka!. Daarnaast dient de beoogde horeca binnen Eureka! op zichzelf al te voldoen aan de wettelijk geldende grenswaarden. De eerste woningen, direct boven de horeca, zijn de maatgevende woningen. Vanwege de directe ligging van deze woningen boven de horeca is het directe geluideffect afkomstig van de horeca maatgevend. Voor het eventueel openen van een deur van de horeca in Eureka! geldt hetzelfde als de geluiduitstraling via de gevel; bij de gegeven verhouding in afstanden (tussen geopende deur horeca en bovengelegen woningen versus de afstand tot De Faam) is geen sprake van een significante

		toename van het immissieniveau op de woningen in Eureka! als gevolg van reflecties via de gevels van De Faam. Voor stemgeluid van spelende kinderen in de openbare ruimte gelden geen wettelijk vastgestelde geluidnormen. In het bestemmingsplan en de onderzoeken wordt daarom niet aan deze activiteiten getoetst. Wel dient dit aspect deel uit te maken van de belangenafweging en de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Speelgelegenheden zijn overal toegestaan en bovendien maatschappelijk geaccepteerd, zeker in een dynamische omgeving als Eureka!-De Faam, op een locatie waar ontmoeten en verblijven centraal staan. Eventuele piekgeluiden zijn niet te voorkomen, maar vinden bij spelende kinderen veelal gedurende de dagperiode plaats. Dit wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.
p.	In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“Eén van de voordelen aan hoogbouw is de mogelijkheid om bijzondere woningen te kunnen realiseren met een mooi uitzicht over de stad of het landschap.”</i> Toren A3 en B3 staan op circa 56 meter en circa 40 meter van de gevel van Eureka! Central. De torens zijn slanker gemaakt ten opzichte van de oorspronkelijke maquette, maar nog steeds dominant en een blokkade van zicht. Ook de toren van gebouw A2 neemt zicht weg op verdiepingshoogte 6, 7 en 8. Indieners zien een duidelijke verbetering als de torens aan de Liniestraat staan. De zichthoek wordt aanmerkelijk beter. 	Het realiseren van bijzondere woningen met een mooi uitzicht kan een voordeel zijn, maar is geen toetsbaar uitgangspunt. Aan dit mogelijke voordeel zijn geen voorwaarden gekoppeld. Hoogbouw zelf maakt ook onderdeel uit van de stad / het stedelijk landschap. Met de toevoeging van hoogbouw wordt nieuwbouw aan de bestaande ‘oude’ stad toegevoegd. Hierdoor ontstaat een variatie in uitzicht op de ‘oude’ stad en de nieuwe bebouwing. In paragraaf 2.1 van het Hoogbouw Effect Onderzoek (HEO), opgenomen als bijlage 23 bij de toelichting van het bestemmingsplan, wordt hier nader om ingegaan. De situering van de hoogbouwaccenten is zorgvuldig tot stand gekomen. Daarbij heeft de stedenbouwkundige analyse, die ook in het HEO beschreven is, een belangrijke rol gespeeld.
q.	In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“Naast uitzicht vanuit een hoog gebouw is natuurlijk ook zicht op een hoog gebouw een gegeven dat zorgvuldig in acht moet worden genomen. De impact van hoge gebouwen op de omgeving moet daarom in een vroegtijdig stadium onderzocht worden. Waar</i>	De meerwaarde van hoogbouw voor de stad is groot. Hoogbouw versterkt de identiteit en herkenbaarheid van de stad, geeft geborgenheid aan stedelijke ruimten en biedt veel bouwvolume en daardoor veel kansen om programma, en met name woningen, waar een tekort aan is, aan de stad toe te voegen.

	<i>zichtbaarheid van hoogbouw in sommige gevallen een wenselijk doel kan zijn, kan het de omgeving ook onwenselijk domineren. Een aandachtsgebied hiervoor is het zicht op nieuwe hoogbouw</i> Gebouw B3 is opgebouwd uit een basement en een top. Voor zover vast te stellen is het basement nu 6 lagen (circa 19,5 m). Dit is al eerder opgemerkt en strijdig met de Hoogbouwvisie Breda. De top wordt geaccentueerd door het naar voren te springen (althans in de plannen van de presentatie van presentatieavond 27 november 2023). Op zichzelf een mooi plan alleen wordt het er wel dreigender door omdat dit op 6 hoog naar voren springt. Gebouw B3 heeft een basement van circa 54 meter breed, een top met een hoogte van 46 meter en circa 24 meter breed (e.e.a. afgeschaald). De ondergetekenden vinden een gebouw van 46 meter hoog op 40 meter uit de gevel van Eureka! Central niet gepast.	De top van bouwdeel B3 heeft een zelfde opbouw en prominentie als de top van bouwdeel B1. De beide toppen dienen als zelfstandig herkenbare elementen visueel los te komen van het basement. Deze toppen zijn significant verjongd ten opzichte van het basement en zijn beleefbaar aan alle kanten (alzijdig ontworpen) en komen visueel los van het basement. Dit wordt bereikt door een zeer beperkte overstek van de top. Door de top net iets naar voren te schuiven in de maat van 1,25 meter wordt de top vanuit de directe omringing juist zichtbaar in het silhouet. Naast de verjonging van de top is ook de positie en de hoogte van de top op het basement van belang binnen de stedenbouwkundige massaopbouw, het stedelijke weefsel en de leefbaarheid. Essentieel hierbij is de zoektocht naar de onderlinge samenhang tussen de beide gebiedsontwikkelingen van De Faam en Eureka!, de omliggende ontwikkelingen aan de Stationslaan en het bestaande stedelijke weefsel. Kenmerkend hierbij is een hoogbouwstructuur met een zogenaamde gebiedsvorm, waarbij het gaat om het creëren van een samenhangend gebied waar de hoogbouw bijdraagt aan of de basis vormt voor een nieuwe stedelijke identiteit. De hoogteaccenten die voorkomen als toppen dienen in hun posities een herkenbare plek in te nemen binnen de gebiedsvorm. De posities van de hoogteaccenten aan de Stationslaan en die gelegen zijn aan het centrale plein, staan in een driehoekvorm ten opzichte van elkaar. Hierdoor wordt het zicht vanuit de omgeving op het hoogteaccent en het zicht vanuit het hoogteaccent naar de omgeving ondersteund. De hoogteaccenten binnen de gebiedsvorm verhouden zich ook in het aantal woonlagen ten opzichte van elkaar en dragen bij aan een geleidelijke opbouw vanuit het omliggende stedelijke weefsel naar het centrale binnengebied waar de accenten van de beide planontwikkelingen De Faam en Eureka! het hoogst zijn. De positie van hoogbouw is als geheel beschouwd. De bebouwing van De Faam wordt zichtbaar vanuit meerdere kanten. Derhalve heeft een nauwkeurige stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden. Uitgangspunt is een hoogbouwomgeving met een hogere verdichting. Gezien de geleiding van laag naar hoog is van onwenselijke dominantie geen sprake.
r.	In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“Een belangrijk aandachtspunt bij zicht vanuit hoge gebouwen is echter privacy. Er dient rekening gehouden te worden met de situering van hoogbouw zodat er geen onwenselijke inkijk op bijvoorbeeld tuinen of andere woongebouwen ontstaat.”</i>	Bij een stedelijke gebiedsontwikkeling waarbij met name verdichting een grote rol speelt is het positioneren van bebouwing tegenover elkaar onvermijdelijk. 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 niet te

	Het is niet duidelijk hoe de noordgevel van Faam blok B2 en toren B3 eruit komt te zien (geen informatie voorhanden), maar een groot aantal ramen en woningen kunnen verondersteld worden. Er is directe inkijk in de appartementen van Eureka! Central recht tegenover deze noordgevel van Faam blok B3. Dit is bijna onvermijdelijk bij hoogbouw, maar in dit geval is het een onevenredige verhouding en een groots overmacht van dit blok B2 en toren B3. Op basis van bovenstaand figuur circa 80-100 appartementen. Een remedie is om dit blok B3 te positioneren aan de Liniestraat. Dezelfde opmerkingen gelden uiteraard ook voor de toren A3 van 54 meter hoog. De afstand is weliswaar groter alleen deze kijkt ook rechtstreeks in de appartementen van de toren van Eureka! Central.	voorkomen en in principe niet onaanvaardbaar. Slechts als het zeer geringe afstanden betreft is dit anders. Bijvoorbeeld in het geval er binnen 2 meter van een perceel bebouwing wordt opgericht met vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken. Bij de opzet voor De Faam is wel degelijk veel aandacht geweest voor de invloed van het plan op omliggende bestaande of toekomstige woningen. Met de situering van de hoogbouw is rekening gehouden door de hoogste bouwdelen van Eureka! en De Faam in een driehoek ten opzichte van elkaar te positioneren. Hiermee wordt inkijk niet voorkomen, maar wel beperkt omdat dit slechts mogelijk is onder een bepaalde hoek. Hiermee wordt directe inkijk beperkt en de privacy van omwonenden en nieuwe bewoners van De Faam zo goed als mogelijk beschermd. De afstand tussen de verschillende hogere gebouwen is in het plan voor De Faam veel groter dan in verschillende reguliere stadsstraten in Breda. De 40 meter afstand uit de gevel van Eureka! Central was het vooraf gestelde stedenbouwkundige uitgangspunt. Hieraan wordt voldaan. B2 ligt deels recht tegenover Eureka! Central, voor maximaal 21 meter hoog. De aantallen woningen zijn niet per bouwdeel vastgesteld in het bestemmingsplan. A3 staat niet recht tegenover Eureka! Central. Gezien de afstand en hoek is niet aannemelijk dat bewoners direct bij elkaar naar binnen kunnen kijken, dan wel dat van onevenredige beperking van de privacy sprake is. Ook bewoners van bebouwing binnen Eureka! zien elkaar. Voor de onderste lagen (tot 23 meter hoogte) geldt dat deze op 25 meter van bebouwing van Eureka! zelf liggen. Dit is aanmerkelijk dichterbij dan de bebouwing van De Faam. Deze afstand wordt in Nederland gezien als acceptabele maat ten aanzien van het aspect privacy. In paragraaf 2.2.2 van het Hoogbouw Effect Onderzoek (HEO), opgenomen als bijlage 23 bij de toelichting van het bestemmingsplan, wordt ook op dit aspect ingegaan.
s.	Een gebouw van 46 meter hoog op 40 meter uit de gevel van Eureka! Central leidt direct tot waardevermindering van de stadswoningen met bouwnummers 2.01 t/m 2.07 en hierboven gelegen appartementen door uitzichtbeperking, lichtinval, schaduw en privacy schending. Bij wederverkoop van de woningen en appartementen zullen deze minder opbrengen	Het staat indieners vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een tegemoetkoming in planschade bij de gemeente aan te vragen. Bij een planschadeaanvraag wordt ook de voorzienbaarheid van eventuele planschade beoordeeld. Bij de aankoopbeslissing van de woning spelen

	dan bij lagere bouw. Feitelijk geldt dit voor alle woningen / appartementen aan de zuidzijde Eureka! Central. Er zijn onder indieners kopers die vóór 11 mei 2022 hebben gekocht. Dit is de eerste keer dat er een openbare publicatie te vinden is op de website faambreda.nl van de bouwvolumes. Kopers wisten dat er hoogbouw zou komen, maar dat precies op de noordelijke rooilijn een schaduwwerpend gebouw met een hoogte van 46 meter geplaatst zou worden, was niet te verwachten. Er kan worden gesproken van planschade. Maar ook kopers die na 11 mei 2022 hebben gekocht, worden geconfronteerd met continu wijzigende plannen. Ter voorkoming van een claim van kopers aan gemeente en ontwikkelaars Faam Breda is het beter om de hoogte van gebouw A3 en B3 niet te honoreren.	diverse factoren een rol die een koper dient mee te wegen. Een belangrijke factor is de omgeving en eventuele aankomende veranderingen hierin. Daarbij spelen in dit geval in ieder geval de Hoogbouwvisie Breda en de Omgevingsvisie Breda 2040 een rol. Het ontwerp van de Omgevingsvisie heeft vanaf 13 maart 2021 ter inzage gelegen. De ontwerp Hoogbouwvisie was als bijlage bij de ontwerp Omgevingsvisie opgenomen. Realisatie van hoogbouw bij Eureka! en De Faam was vanaf dat moment reeds bekend. Het ontwerpbestemmingsplan voor Eureka! lag vanaf 5 december 2020 ter inzage. Daarin staat dat het “Groene hart” de centrumfunctie van de nieuwe wijk vormt en dat de plek gevormd wordt door drie gebouwen binnen het plangebied en drie toekomstige bouwvelden van De Faam. Beschreven is dat hoogte-accenten op de hoeken de plek in de stad op een groter schaalniveau verankeren.
t.	In paragraaf 5.3 “Verkeer en parkeren” van het ontwerpbestemmingsplan staat: <i>“Binnen het plangebied zijn diverse paden opgenomen ter ontsluiting van het langzaam verkeer. In het plangebied zijn ook fietsparkeer- en voetgangersvoorzieningen opgenomen.”</i> Daarbij is een afbeelding opgenomen met de routing van het langzaam verkeer. Indieners merken op dat de routing langzaam verkeer niet is uitgewerkt in het document. Het is niet veilig dat voetgangers, fietsers, elektrische fietsen, bromfietzers en scooters over dezelfde verharding gaan rijden. Verzocht wordt dit nader uit te werken.	Het bestemmingsplan biedt een planologisch kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling dient te passen. Het bestemmingsplan bepaalt niet de gedetailleerde uitwerking van de openbare ruimte waar het langzaam verkeer onderdeel van uitmaakt. Dat past niet in het karakter van het bestemmingsplan, dat uitgaat van (in enige mate) flexibiliteit en enkel mag voorzien in een planregeling met een ruimtelijk relevant karakter. De flexibiliteit geeft een bepaalde schuifruimte voor het uiteindelijke ontwerp. De openbare ruimte is een voortzetting van het principe dat ook bij Eureka! wordt gehanteerd. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn in de toelichting in paragraaf 5.3 ‘Verkeer en parkeren’ afbeeldingen opgenomen van de concept-uitwerking zoals deze zijn opgenomen in de Ontwikkelvisie van 2023. Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend. Bij de realisatie van de inrichting wordt uiteraard rekening gehouden met verkeersveiligheid.
u.	Op de participatieavond van 22 december 2022 en presentatieavond van 27 november 2023 worden de plannen keurig gepresenteerd o.a. met een maquette. Maar over het algemeen wordt in de communicatie de ‘bird’s-eye view’ vanaf de Stationslaan gebruikt. Dit geeft een goed beeld. Er zijn impressies waar al veel details gegeven worden. Maar er blijkt	De participatie bestaat inderdaad uit een deel informatiedeling waarbij de ontwerpplannen aan de omgeving worden getoond. Dit betreffen dus ontwerpplannen. De definitieve plannen kunnen hiervan nog afwijken. De keuze om de ontwerpplannen wel te presenteren komt voort uit de wens om volledig en transparant te zijn richting de omgeving. De uiteindelijke ‘beelden’ worden verwerkt in de aanvraag omgevingsvergunning, die pas na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden opgesteld.

veel meer op detailniveau beschikbaar zoals in het Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï. Indieners zijn met name geïnteresseerd in de kijkrichting vanaf het Aida de Mirandaplein en het “Groene hart”. Aandacht wordt gevraagd voor de ‘noordkant’ van het project De Faam. Hier wordt tot nu toe niet veel aandacht aan gegeven en informatie wordt niet beschikbaar gesteld. Indieners vrezen een grote saaie muur met zeer veel vensters. Hier wordt aandacht voor gevraagd. Het beste is een virtuele 3D-presentatie of -wandeling. Van de noordzijde lopend vanaf de Terheijdenseweg via het “Groene hart” tot aan de oostzijde van dit project wordt nauwelijks informatie gedeeld. Een beoordeling kan niet gemaakt worden, maar ondergetekenden vrezen een smakeloze, saaie wand met veel vensters. Er is onvoldoende geïnformeerd.	Het tonen van de ontwerpplannen betrof de participatie als onderdeel van het bestemmingsplan. De afbeeldingen die zijn getoond geven de huidige stand van zaken in het ontwerpproces aan. Deze plannen zijn echter nog aan wijziging en uitwerking onderhevig en zijn niet juridisch bindend. De afbeeldingen zijn planologisch niet relevant. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor de beeldvorming voor indieners is hieronder en in de toelichting van het bestemmingsplan (figuur 4.7) een impressie opgenomen van de mogelijke nieuwbouw gezien vanuit het noorden. 
v. In de Hoogbouwvisie Breda staat: <i>“Een gebrek aan levendigheid op straatniveau behoort tot één van de meest voorkomende negatieve effecten van hoogbouw. Dit is een direct gevolg van het feit dat er bij hoogbouw vaak te weinig zorg wordt gedragen voor een goede aansluiting van het gebouw op het maaiveld en de organisatie van de openbare ruimte er omheen. De onderste laag van het gebouw, de plint, is van essentieel belang voor de beleving van hoogbouw op het niveau van de straat. Uit ervaringen blijkt dat zo’n 80% van de plinten van de tot nu toe gerealiseerde hoogbouw in Nederland niet bijdragen aan de gewenste levendigheid op straatniveau.”</i>	Cruciaal bij hoogbouw is de aansluiting op het maaiveld en zeker in stedelijke situaties de levendigheid van de plint. Daarom is in het beeldkwaliteitsplan nadrukkelijk opgenomen dat er levendige plinten moeten zijn. De functionaliteit van gebouwen laat dat niet overal toe omdat in de plint ook functies als bergingen, toegangen tot parkeergarages, traforuimtes, etc. moeten zijn. Deze functies die niet bijdragen en soms zelfs afbreuk kunnen doen aan de levendigheid van de plint worden zodanig gesitueerd dat lange blinde gevels op maaiveld worden voorkomen. Het bestemmingsplan biedt een planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling dient te passen. Het bestemmingsplan bepaalt niet de

	Figuren in het ontwerpbestemmingsplan laten een parkeergarage zien in gebouw A2. Gegeven de kronkelweg voor de garage gaan indieners er van uit dat de parkeergarage zich op maaiveldniveau bevindt. Dat betekent dan een muur van circa 4,5 meter hoog aan de noordkant van gebouw A2. Omdat verdere informatie over de noordgevel van gebouw A2 niet voorhanden is, leidt dit tot grote zorgen en lijkt dit onzorgvuldig afgewogen. Een beoordeling kan niet gemaakt worden, maar ondergetekenden vrezen een smakeloze, saaie plint die niet voldoet aan de uitgangpunten in de Hoogbouwvisie Breda.	gedetailleerde uitwerking van de invulling van de plint. Dat past niet in het karakter van het bestemmingsplan, dat uitgaat van (in enige mate) flexibiliteit en enkel ruimtelijk relevante aspecten mag regelen. In een eerdere versie van het ontwerp was de parkeergarage half-verdiept. Dit leidde tot een verhoogde entree van circa 1,5 meter, waar een groene invulling aan gegeven zou worden. In de huidige conceptuitwerking is de parkeergarage echter volledig verdiept, waardoor de entree van de woningen zich weer op maaiveld bevindt. Zorgen met betrekking tot een muur van 4,5 meter hoog zijn niet nodig.
w.	Op 22 december 2022 is een participatieavond georganiseerd om omwonenden en andere geïnteresseerden te informeren over de stand van zaken van de ontwikkeling met een online enquête. De uitkomsten zijn niet behandeld in de derde bijeenkomst van 27 november 2023. Wel heeft een en ander geleid tot aanpassingen zoals aanpassing bouwmassa's. De eerste keer dat participanten de uitkomsten van de enquête konden lezen was het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (eind december 2023) in de bijlage "Participatieverslag". Wie de conclusies uit de enquête heeft getrokken is onduidelijk (géén schrijver, géén briefpapier, géén verantwoordelijke is genoemd). Maar uiteraard zijn ze geformuleerd door een partij die handelt in opdracht van de ontwikkelaars. De onafhankelijkheid is niet vast te stellen. Ook is niet duidelijk wie de antwoorden heeft geformuleerd. In het rapport is ook veel kritiek. De algemene noemer is schaduw en de hoge torens. Deze kritiek is uitgeschreven in het rapport. Indieners geven een voorbeeld rond het kernwoord 'schaduw'. Ja, er wordt aan de norm voldaan, maar er wordt geen antwoord gegeven op de onderliggende vraag. Alles rond het woord schaduw op het plein wordt weggewuifd met het antwoord dat er een bezonningsstudie is uitgevoerd. Deze studie is voor gevels. Niet voor schaduw op het plein.	De participatiebijeenkomst is van en door de ontwikkelaars van De Faam georganiseerd. Zij zijn op basis van de Participatieleidraad van de gemeente Breda ook verantwoordelijk voor de verslaglegging van deze participatiebijeenkomsten. De antwoorden zijn dan ook geformuleerd door de ontwikkelaars. Zij antwoorden op de ingediende reacties en hoe daar mee is omgegaan. In het participatieplan, dat tevens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is de wijze waarop participatie plaatsvindt beschreven. Zo hebben de verschillende bijeenkomsten verschillende doelen, van informeren tot raadplegen. Per onderdeel kan een ander participatieniveau op basis van de Participatieleidraad gelden. De participatiebijeenkomst van 27 november 2023 was de derde bijeenkomst en was bedoeld om te informeren. De eerdere participatie- en contactmomenten bestonden uit diverse individuele momenten, een kick-off en een tweede bijeenkomst. Tijdens deze contactmomenten zijn tips en aandachtspunten meegegeven die hebben geleid tot aanpassingen aan het plan. Het is dus onjuist om te stellen dat er met de uitkomsten van het participatieproces niets is gedaan. De informatiebijeenkomst van 27 november was niet (meer) zozeer bedoeld voor het ophalen van inbreng voor het plan of het maken van (wezenlijke) aanpassingen. In het eerdere deel van de beantwoording op de zienswijze is reeds ingegaan op het aspect bezonning en schaduw. Behalve dat aan de lichte TNO-normen op de gevels wordt voldaan en er dus geen onevenredige

	Waarom een participatieproces als er met de uitkomsten niets mee gedaan wordt? Waarom participatie als ontwikkelaars gewoon verder gaan met hun plan terwijl de gedane terugkoppeling er is? Een jaar lang zijn de resultaten niet openbaar gemaakt. Indieners vinden dat er onvoldoende rekening is gehouden met hun terugkoppeling. Als er zoveel terugkoppelingen zijn op het woord 'schaduw' en er wordt niets mee gedaan, wordt er dan voldaan aan belangenafweging? Is dit proces zorgvuldig verlopen?	belemmering ontstaat, is onderbouwd dat ook voor het gebruik van de openbare ruimte geen onevenredige belemmeringen worden verwacht.
--	---	---

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Wel zijn mede naar aanleiding van de zienswijze enkele aspecten in het vast te stellen bestemmingsplan nader onderbouwd of toegelicht. Voor alle aanpassingen wordt verwezen naar de staat van wijzingen in onderdeel B van deze nota.

Zienswijze indiener 2 Omwonenden

Zienswijze		Beantwoording
a.	De vier geplande woontorens vinden wij erg hoog. Twee ervan steken uit boven alle omgevingsappartementen en staan ook erg dicht op elkaar, zo midden in het centrum en op een steenworp afstand van het appartementencomplex van indieners.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 5 september 2024 een overleg met een afvaardiging van deze omwonenden plaatsgevonden. Daarbij hebben de gemeente en de ontwikkelaar een toelichting gegeven op het voorgenomen bouwplan. Onder meer is gesproken over de hoogte van de nieuwbouw en de afstand tot het appartementencomplex van indieners. De hoogbouw van De Faam sluit aan op de hoogbouw die binnen Eureka! gerealiseerd wordt. De situering van de hoogbouwaccenten binnen De Faam is zorgvuldig tot stand gekomen. De maximale hoogtes van 54 meter en 46 meter volgen uit de Hoogbouwvisie Breda. Hier is in de beantwoording van de zienswijze van indiener 1 uitgebreid op ingegaan, onder meer onder e, f, g, q en r. De afstand van de bebouwing van De Faam tot het appartementengebouw van indieners bedraagt ten minste 70 meter. De afstand tot de hogere bebouwing binnen De Faam is ruimer. Het appartementengebouw van indieners zelf betreft ook hoogbouw. De hoogbouw binnen De Faam sluit goed aan op de omliggende hoogbouw.
b.	Naast dat we als wijkbewoners dicht op elkaar komen te wonen, wordt ook ons uitzicht op een onaangename manier belemmerd.	Grootstedelijk bouwen binnen de ontwikkellocatie Eureka!-De Faam en ook binnen de spoorzone is noodzakelijk om aan de landelijke en gemeentelijke woningbouwdoelen te voldoen. Ook het appartementengebouw van indieners maakt hier onderdeel van uit. Dit zijn locaties die binnen Breda gezien worden als hoogstedelijk en waar verdichting passend en gewenst is. Met de nieuwbouw binnen De Faam is een verandering van het uitzicht richting het noorden vanuit het appartementengebouw van indieners niet te voorkomen. Mede gelet op de onderlinge afstand is van een onaanvaardbaar uitzicht van indieners geen sprake.

c.	Door de komst van deze vier woontorens zal ook de wijk Belcrum/Linie veel drukker worden, terwijl het door de week al vaak heel druk is.	Bij wonen in grootstedelijke gebied kan extra reuring worden verwacht. Dit vergroot de levendigheid op straat. Het toevoegen van 625 woningen leidt ook tot meer verkeersbewegingen in de omgeving. Het verkeersonderzoek, opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, toont verder dat de bestaande omliggende wegen voldoende capaciteit hebben om het nieuwe verkeer van De Faam te verwerken.
----	--	---

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 3 Omwonende

Zienswijze	Beantwoording
a. In het bestemmingsplan staat dat bij de hoogtegeleiding rekening is gehouden met de wijze waarop de hoogbouw in de omgeving is ingepast, waarbij met name visuele impact op de omgeving van belang is (hoogte, verschijningsvorm, situering en oriëntatie). Richting de Linie is dit duidelijk zichtbaar, echter richting de Belcrum is de hoogtegeleiding abrupt en wordt in onze ogen niet voldoende rekening gehouden met de visuele impact, met name ten aanzien van de hoogte.	Het plan voor De Faam sluit mede aan op de stedenbouwkundige uitgangspunten van Eureka!. Daarbij wordt de lagere bebouwing gerealiseerd aan de oostzijde, aansluitend op woonwijk Linie-Doornbos. De west- en zuidzijde sluiten meer aan bij het hoogstedelijke wonen bij het centrum. Hierdoor gaat de bebouwing in dit plandeel 'sneller' omhoog. Bij de aansluiting met de bestaande woningen aan de Terheijdenseweg is rekening gehouden met een overgang van laag naar hoog. Voor de stedenbouwkundige overwegingen van het beoogde bouwplan wordt verder verwezen naar paragraaf 3.5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
b. Wij vinden dat er onvoldoende rekenschap wordt gegeven aan de cultuurhistorische structuren, te weten de schoorsteen van de Faam. Door de situering van bouwdeel A1 voor de schoorsteen, komt de cultuurhistorische waarde van de schoorsteen – die tevens is aangemerkt als beschermingswaardig in het cultuurhistorische waardenpatroon – niet meer tot zijn recht. Daarnaast verdwijnt het eveneens beschermingswaardige ketelhuis. Dit is in onze ogen zeer onwenselijk. Het is één van de beeldbepalende complexen die herinnert aan de bloeiende industrie in de Belcrum. Ons voorstel zou zijn om in ieder geval bouwdeel A1 te verlagen naar de hoogte van de bebouwing aan de Terheijdenseweg.	Een van de belangrijke speerpunten in de herontwikkeling van de Faamlocatie is het behoud en de transformatie van het bestaande fabriekscomplex. Het uitgevoerde bouwhistorisch onderzoek is daarbij leidend voor de ontwerpkeuzes en daaruit volgt wat de identiteitsdragers voor het gebied zijn. Belangrijke en waardevolle delen blijven behouden en worden hersteld indien noodzakelijk. Andere delen worden getransformeerd of gesloopt. Ter bescherming van de aanwezige waarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen. Op basis hiervan is het realiseren van nieuwbouw enkel toegestaan indien dit bijdraagt aan de actuele en potentiële cultuurhistorische waarden. Voordat over de omgevingsvergunning wordt beslist, wordt naast ambtelijk advies ook schriftelijk advies ingewonnen bij de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Er vindt dus nog een nadere afweging plaats. Bij het beoogde bouwplan wordt het zicht op de schoorsteen vanaf het openbaar gebied door bouwdeel A1 niet zodanig belemmerd dat daarmee de cultuurhistorische waarde wordt aangetast. In de historische situatie was het terrein, en ook het noordelijk gelegen terrein van Euretco, volledig afgesloten. Door de aanwezige bebouwing en bomen was het zicht op de schoorsteen vanaf de noordoostzijde al beperkt. Door de realisatie van openbaar gebied rond de schoorsteen wordt deze bereikbaar en beter zichtbaar. Het bestaande ketelhuis uit 1927 zal helaas gesloopt worden. Bij de belangenafweging tijdens de planontwikkeling is gebleken dat behoud niet haalbaar is. Dit mede vanwege de slechte bouwkundige en constructieve

		staat van het ketelhuis. Er zijn al diverse hulpconstructies toegevoegd om het ketelhuis overeind te houden. Daarnaast is behoud niet haalbaar vanwege de beoogde noodzakelijke ontsluiting van het plangebied aan de westzijde. De nieuwe bebouwing ter plaatse van het ketelhuis draagt beter bij aan geleidelijk omhoog trappende volumes. Daardoor ontstaat een meer vrijkomende ligging van de bestaande schoorsteen. De ruime doorgang die hierdoor ontstaat wordt ingericht als een openbaar plein. Het naastgelegen machinehuis uit 1922 met de kenmerkende glazen bouwstenen in het dak van deze ruimte zal wel behouden blijven. De plannen zijn opgesteld met een belangenafweging tussen behoud van cultuurhistorische waarden, toekomstige functionaliteit van de bebouwing en de bouwtechnische staat/veiligheid van deze bebouwing. De belangen afwegend kan er toe leiden dat bebouwing of delen daarvan niet behouden kunnen blijven.
c.	In het akoestisch onderzoek horecagelegenheid is berekend wat te verwachten geluidsuitstraling van de horecagelegenheid is. In de resultaten langetermijngemiddelde beoordelingsniveaus is de hoogst opgetreden geluidsbelasting berekend. Er worden overschrijdingen geconstateerd voor de punten 12E, 13E en 11E, welke grotendeels worden bepaald door het stemgeluid afkomstig van het terras. Hierbij wordt uitgegaan van een vol bezet terras en de personen in volcontinu bedrijf pratend tot sluitingstijd. Vervolgens wordt gesteld dat deze overschrijding waarschijnlijk niet plaats zal vinden omdat hier naar verwachting geen sprake van is. De onderbouwing dan wel aannemelijkheid hiervan, ontbreekt volledig. Wij zijn er dan ook niet gerust op dat de overschrijding van de geluidsnorm niet zal plaatsvinden. Een oplossing hiervoor zou kunnen zijn om te kiezen voor horeca die niet geopend is in de avond of voor horeca met het laagste geluidsniveau.	Omdat er nog geen gegevens van de exploitatie van de horeca beschikbaar zijn is in het akoestisch onderzoek de worst-casesituatie beschouwd. Dit houdt 1 zitplaats per 1,375 m² in (conform Koninklijke Horeca Nederland), een maximale bezetting van het terras gedurende de gehele dag- en avondperiode en een sluitingstijd uiterlijk om 23.00 uur. Op basis van deze uitgangspunten is op een aantal punten een geringe overschrijding berekend van 1 dB. Deze overschrijdingen betreffen punten direct gelegen boven het terras. Dit zijn de nieuwe woningen binnen het plangebied van De Faam zelf. Daarbij is een verschil van 1 dB overigens niet waarneembaar. Van overschrijdingen op omliggende woningen, zoals de woning van indiener, is geen sprake. Bij de woning van indiener is gedurende de dagperiode een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 42 dB(A) berekend, voor de avond geldt 40 dB(A) en voor de nacht 36 dB(A). Deze liggen ruim onder de normen van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A). Dit is terug te vinden in Tabel 5, pagina 12 van het akoestisch onderzoek horecalawaai. In het bestemmingsplan zijn het aantal zitplaatsen en de openingstijden van het terras beperkt. Het aantal zitplaatsen is tot maximaal 50 beperkt, terwijl in het akoestisch onderzoek rekening is gehouden met een hoger aantal personen, namelijk 64. Daarmee wordt naar verwachting op de toetspunten 12E, 13E en 11E gelegen op de toekomstige woningen boven de beoogde horeca aan de richtwaarden worden voldaan.

d.	Wij hebben zorgen over de geluidsuitstraling van de installaties ten behoeve van de horeca en bouwdeel A1. Ten behoeve van klimatisering is het voorstel om een installatie in de buitenlucht te plaatsen met een akoestisch bronvermogen van 75 dB(A). Daarnaast wordt een schacht voorgesteld ten behoeve van ventilatie van de parkeergarage in bouwdeel A1. Onze woning dateert uit 1937 en heeft een lage geluidsisolatiewaarde. De impact van deze geluidsuitstraling door de voorgestelde installaties heeft een onevenredig grote impact op de geluidshinder op onze woning. Om deze impact te beperken, kunnen de uittredepunten van deze installaties op grotere afstand worden geplaatst van de woningen aan de Terheijdenseweg en niet gericht worden op deze woningen. Ook is het van belang geluiddempende voorzieningen te treffen.	Tijdens de exploitatie van de beoogde horecagelegenheid dient ter plaatse van alle woningen te worden voldaan aan het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan/bestemmingsplan. Het Bal, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het omgevingsplan zijn onder de Omgevingswet de kaders waaraan geluid moet worden getoetst. Geluid werd voorheen vooral gereguleerd in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. De in het Bal gestelde eisen aan de geluidniveaus ter plaatse van de gevels van woningen, dus buiten de woning, zijn 15 dB hoger dan de geluideisen die binnen in een woning worden gehanteerd. De wetgever is hierbij reeds uitgegaan van een (zeer) beperkte geluidwering van de gevels van bestaande woningen dan wel ramen die op kierstand zijn geopend. De berekende waardes voor omliggende bestaande woningen liggen ruim onder de normen voor zowel de dag-, avond- en nachtperiode, respectievelijk 8, 5, en 4 dB(A) op de woning van indiener. Vanwege de grotere afstand naar de bestaande woningen aan de Terheijdenseweg zullen de woningen binnen het plangebied van De Faam bepalend zijn voor het maximaal toelaatbare akoestisch bronvermogen van de technische installaties.
----	--	---

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 4 Omwonende

Zienswijze	Beantwoording
a. Het plan voorziet in een weg voor auto's ten behoeve van de uitgang van een parkeergarage met circa 70 plaatsen recht tegenover mijn woning. Ik maak mij ernstig zorgen over mijn woongenot omdat ik dan dagelijks in- en uitgaand verkeer voor mijn woning kan verwachten met de bijbehorende ongemakken als geluidsoverlast, stilstaand en/of afslaand verkeer, opstopping, optrekkend en afremmend verkeer voor mijn woning en serieuze overlast van koplampen en/of remlichten in mijn woonkamer.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft op 5 september 2024 een overleg met indiener plaatsgevonden. Daarbij hebben de gemeente en de ontwikkelaar met indiener gesproken over de verkeerssituatie. De betreffende ontsluiting wordt gerealiseerd ter plaatse van een bestaande in-/uitrit. Het is niet ongebruikelijk om de ontsluiting van een (woon)gebied aan te leggen tegenover bestaande woningen. In dit geval is de positionering van de ontsluiting een gevolg van de verkaveling binnen het stedenbouwkundig plan. Diverse stedenbouwkundige basisprincipes, waaronder de verkeersontsluiting, waaraan een plan dient te voldoen om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat, hebben geleid tot het nu voorliggende plan. Met het enigszins schuin aan- en afrijden wordt overlast van koplampen in tegenovergelegen woningen zoveel als mogelijk beperkt. Ook ontslaat een situatie waarbij het verkeer verplicht is rechts af te draaien, wat de veiligheid ten goede komt. Deze wijziging is voortgekomen uit het participatieproces. De exacte detaillering zal nog worden uitgewerkt in een latere fase. Tijdens het gesprek met indiener naar aanleiding van de zienswijze is besproken dat indiener hier actief over op de hoogte wordt gehouden. Het aspect geluidsoverlast is nader onderzocht. Hierbij zijn de bestaande woningen in de omgeving meegenomen. Gebleken is dat de toename van verkeer geen belemmering vormt. De toename aan verkeer kent ter plaatse van de woning van indiener een maximale toename van 1,0 dB(A) op de begane grond, zie bijlage 3 Akoestisch onderzoek omgevingslawaa. Een toename van maximaal 1,0 dB(A) is niet waarneembaar voor het blote oor.
b. Ik maak mij zorgen over de gevaarstelling voor fietsers en voetgangers die veel gebruik maken van onze straat vanuit omliggende kernen en wijken van en naar het centrum. De nieuwe weg ter hoogte van mijn woning zal dan ook het voetgangers- en fietspad moeten kruisen. We zien nu al ongelukken en bijna ongelukken op de kruising met de Lachapellestraat dus wellicht gaat dit nog gevaarlijker worden. Zeker als je kan verwachten dat het zwaartepunt van autoverkeer uit de nieuwe weg vooral ook in de spits zal vallen.	Bij de uitwerking van het plan is aandacht voor een duidelijke verkeerssituatie/voorrangssituatie met mogelijk de nodige voorzieningen die aan de richtlijnen voldoet. Verkeersveiligheid is hierbij een belangrijk aspect. Tijdens het gesprek met indiener naar aanleiding van de zienswijze is besproken dat indiener actief over dit onderwerp op de hoogte wordt gehouden. In het ontwerp van het bouwplan is de omvang van de appartementen gewijzigd. Dit leidt tot een andere parkeerbehoefte en verkeersgeneratie dan in het ontwerpbestemmingsplan is verwoord. Dit is verwerkt in het

	Eerdere vragen en opmerkingen bij de ontwikkelaars hebben mijn zorgen niet weg kunnen nemen. De oplossing van enigszins schuin aanrijden zal in mijn optiek niet voldoende zijn om de overlast en het gevaar grotendeels weg te nemen.	Mobiliteitsplan, bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Voor meer inzicht in de verkeersstromen in de beoogde situatie wordt verwezen naar onderstaande cijfers. De Faam ontsluit circa 20% van het verkeer op de Terheijdenseweg. De Faam ontsluit in de ochtend- en avondspits respectievelijk circa 32 en 37 mvt/uur op de Terheijdenseweg. Dit betekent maximaal 354 mvt/e op een weekdag en 425 mvt/e op een werkdag op de Terheijdenseweg. Op de Liniestraat wordt verreweg het meeste verkeer ontsloten, namelijk 2.006 mvt/e op een werkdag. In de huidige situatie rijden volgens gemeentelijke tellingen uit 2018 op de Terheijdenseweg (tussen Stationslaan en Lachapellestraat) circa 1.300 mvt/e en in de toekomstige situatie zonder De Faam (2033) circa 1.600 mvt/e en met De Faam circa 2.000 mvt/e op een weekdag (bron: Akoestisch onderzoek, aantallen afgerond op honderdtallen).
--	---	--

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 5 Omwonende

Zienswijze		Beantwoording
a.	De vuilcontainers voor de nieuwe wijk wil ik niet bij ons huis in de buurt hebben en ook niet in het zicht. Ik gooi nu mijn vuil weg op het Edisonplein. Het is daar zo erg dat de ratten over straat lopen. Ik doe er al jaren mijn best voor om het daar zo nu en dan schoon te maken en als dank is nu het plan om de containers bij mij voor de deur te plaatsen. Dat vind ik niet rechtvaardig.	Het bestemmingsplan biedt het ruimtelijk kader waarbinnen vuilcontainers mogelijk zijn, namelijk de gehele openbare ruimte. Voor de plaatsing van vuilcontainers in de openbare ruimte gelden eisen vanuit de gemeente, zoals loopafstanden vanaf woningen. Dit heeft te maken met de toegankelijkheid voor gebruikers en de bereikbaarheid van vuilniswagens. In het huidige inrichtingsplan waaraan indiener refereert is enkel een locatie ter indicatie opgenomen. Voor de uiteindelijke plaatsing wordt een goede positie gezocht, rekening houdend met de eisen vanuit de gemeente en met belangen van omwonenden en gebruikers.
b.	Al het bouwverkeer en later ook alle bewoners van de nieuwe wijk komen bij ons voor de deur langs met de auto. Er is maar één in- en uitweg voor het gebied. Waarom gaat 100% langs één weg? Als er een tweede uitweg is scheelt dat 50% van het verkeer bij ons voor de deur. En bij vier uitvalswegen is het nog beter verdeeld. Dit vind ik niet rechtvaardig.	De Faam wordt via twee wegen ontsloten, namelijk de Terheijdenseweg en de Liniestraat. De ontsluiting via de Liniestraat is de kortste ontsluiting op de Stationslaan en daarmee de meest logische keuze voor ontsluiting. De keuze voor twee directe ontsluitingen betreft verder een verkeerskundige afweging waarbij voorkomen wordt dat het verkeer door de wijk wordt geleid. In het inrichtingsplan wordt de ontsluiting via de Liniestraat verder van bestaande woningen gelegd dan in de huidige situatie. Daarnaast wordt tussen de ontsluiting en de bestaande woningen aan de Liniestraat een nieuwe groenstructuur gerealiseerd. Ten slotte wordt opgemerkt dat de maximale snelheid van de Liniestraat ter plaatse van de woning van indiener recent ten behoeve van het project is aangepast van 50 km/uur naar 30 km/uur.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze indiener 6 ProRail

Zienswijze		Beantwoording
a.	In het akoestisch onderzoek zijn wel berekeningen uitgevoerd, maar niet inzichtelijk is welke brongegevens van het geluidregister gebruikt zijn, althans niet de intensiteiten. ProRail verzoekt deze op te nemen in de rapportage.	De brongegevens van het spoor staan aangegeven in paragraaf 2.2 van het akoestisch onderzoek (22187.04v5). Deze kunnen in een bijlage worden toegevoegd, maar gezien de hoeveelheid aan gegevens maakt het dit niet overzichtelijker. Daarom zijn de gegevens per mail aan indiener verstrekt.
b.	In het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar een bijlage waar een grafisch overzicht van het geluidmodel en rekenresultaten voor spoorweglawaaï zouden zijn opgenomen. ProRail verzoekt deze op te nemen in de rapportage.	In bijlage 4 (Berekeningsresultaten gevels nieuwbouw FAAM) van het akoestisch onderzoek (22187.04v5) staan deze gegevens.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Bijlage bij deel A: Beantwoording zienswijzen, aspect windklimaat, Peutz

B. Staat van wijzigingen

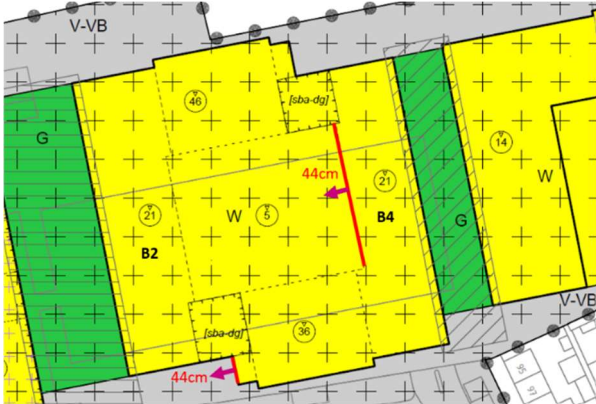
- Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

Paragraaf 3.5.2 Hoogbouwvisie Breda	Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de onderbouwing in deze paragraaf uitgebreid en verwezen is naar het Hoogbouw Effect Onderzoek dat als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd.
Afbeeldingen	Bij verschillende afbeeldingen in de toelichting is aangegeven wat de bron hiervan is en van welk jaar deze bron is.
Bijlage 16 Windhinderonderzoek	Enkele onderdelen in het windhinderonderzoek zijn aangepast dan wel uitgebreid.
Bijlage 23 Hoogbouw Effect Onderzoek	Er is een Hoogbouw Effect Onderzoek opgesteld dat als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd.

- Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Bouwveld B	Door de optimalisatie van het bouwplan is bij bouwveld B het bouwvlak waar maximaal 21 meter hoogte is toegestaan, circa 44 cm in westelijke richting uitgebreid. Daar was op basis van het ontwerpbestemmingsplan 5 meter hoog toegestaan. Het zuidwestelijke deel van het bestemmings- en bouwvlak Wonen is over een lengte van circa 7,5 m met circa 44 cm vergroot. Ter plaatse is een bouwhoogte van 21 m toegestaan. Hieronder zijn de twee aanpassingen weergegeven. 
------------	---

Bouwvlak bouwveld B	Het bouwvlak van bouwveld B is aan de noord- en aan de zuidzijde iets verkleind. Aan de noordzijde om voldoende afstand te houden tot de bebouwing van Eureka! en aan de zuidzijde om voldoende afstand te houden tot de bestaande bomen.
Hoofdgroenstructuur	De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is ter plaatse van de groenstrook ten zuiden van bouwveld B gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

Regels

Artikel 5.3.1	Het gebruik van zeer kwetsbare objecten is binnen een afstand van 200 meter vanaf het spoor uitgesloten.
Artikel 5.3.3	De verdeling van het aandeel middeldure woningen is op basis van het meest recente bouwplan en ten behoeve van enige flexibiliteit aangepast van minimaal 49% middeldure huur en minimaal 51% sociale koop naar minimaal 40% voor beide categorieën.
Artikel 7	De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is in overeenstemming gebracht met de dubbelbestemming uit het 'Parapluplan Erfgoed 2023'
Bijlage 1	Aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegevoegd welke categorieën de activiteiten betreffen.

Toelichting

Algemeen	Diverse ondergeschikte tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd.
Paragraaf 3.5.3 Woonvisie	Het plan is getoetst aan de nieuwe Woonvisie.
Paragraaf 3.5.13 Groen en Water	Het plan is getoetst aan de Beleidsregels Groen en Water 2023
Paragraaf 5.13 Externe veiligheid	De verantwoording van het groepsrisico is aangepast.
Bijlage 1 Mobiliteitsplan	In het ontwerp van het bouwplan is de omvang van de appartementen gewijzigd. Dit leidt tot een andere parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. Dit is verwerkt in het Mobiliteitsplan.
Bijlage 12 Akoestisch onderzoek omgevingslawaaï	Het aspect wegverkeerslawaaï is aangepast naar aanleiding van het verkeersbesluit om de maximale snelheid van een deel van de Liniestraat aan te passen van 50 km/uur naar 30 km/uur.
Bijlage 8 Activiteitenplan	Er is een activiteitenplan opgesteld met compenserende en mitigerende maatregelen in verband met aanwezige vleermuizen. Dit is als bijlage 8 aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Notitie

betreft: De Faam Breda
Beantwoording zienswijze, aspect windklimaat

datum: 19 april 2024

referentie: OO/JGZ/ /O 16894-4-NO

1 Inleiding

In het Peutz rapport O 16894-3-RA-003 van 28 november 2023 zijn de resultaten van het windklimaatonderzoek rond het plan De Faam te Breda vastgelegd. In het document "Zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan "Linie-Doornbos, De Faam"v1.0" van 1 februari 2024 wordt onder andere op dit onderzoek een reactie gegeven door de kopers en toekomstige bewoners van Eureka Central. In deze notitie wordt ingegaan op het aspect windklimaat in de zienswijze.

2 Beantwoording zienswijze

2.1 Zienswijze D1, eerste regel

De conclusies uit het rapport Peutz zijn op straatniveau (slenterniveau ; 1,75m boven maaiveld).

2.1.1 Reactie Peutz

De resultaten zijn, conform de NEN 8100, weergegeven op 1,75 meter boven maaiveld. In de norm wordt deze hoogte gehanteerd voor de activiteiten doorlopen, slenteren en langdurig zitten.

2.2 Zienswijze D1, conclusie 1 en 2

- Rond de planlocatie is overwegend sprake van een goed windklimaat voor de activiteiten doorlopen en slenteren, wat overeenkomt met een klasse A en B.

- Zeer lokaal in het plangebied is klasse C vastgesteld, overeenkomend met een beoordeling goed voor de activiteit doorlopen en matig voor de activiteit slenteren.

Als slenteren (categorie II) 'matig' is, wat is dan de beoordeling voor categorie III verblijfniveau?

2.2.1 Reactie Peutz

Een beoordeling matig voor de activiteit slenteren komt overeen met een beoordeling slecht voor de activiteit langdurig zitten. Dit is te zien in de legenda bij de resultaatafbeelding.

2.3 Zienswijze D1, conclusie 3

- Aan de gevels van het plan is sprake van een goed windklimaat voor de activiteit slenteren, wat wordt gehanteerd voor windgevoelige functies.

*Wat is de situatie rond de terrassen van de stadswoningen (bouwnummer 2.01 t/m 2.07)?
Wat zijn windgevoelige functies?*

2.3.1 Reactie Peutz

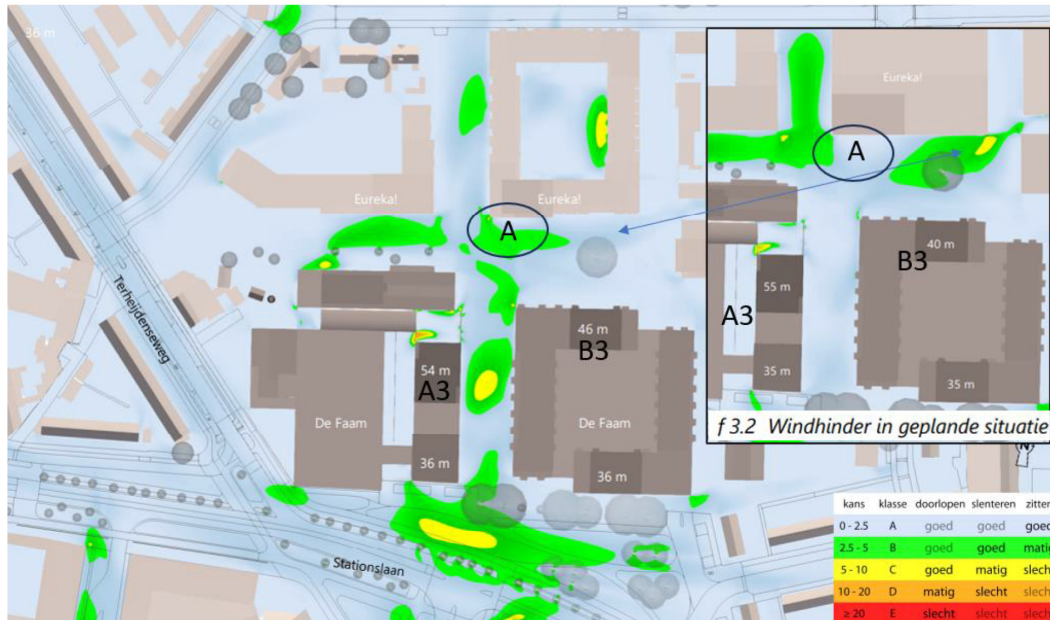
Het te verwachten windklimaat rond en op de terrassen van de stadswoningen (bouwnummer 2.01 t/m 2.07) is te zien in de afbeeldingen van het rapport. In de resultaten van de toekomstige situatie, met de geplande bebouwing van Eureka!, te zien in f3.7 in het rapport, is op deze locatie sprake van kwaliteitsklasse A, wat overeenkomt met een goed windklimaat voor de activiteiten doorlopen, slenteren en langdurig zitten.

Windgevoelige functies zijn bijvoorbeeld gebouwentrees en verblijfsgebieden zoals terrassen en buitenruimtes. Een goed windklimaat voor slenteren komt overeen met een goed tot matig windklimaat voor langdurig zitten.

2.4 Zienswijze D1, conclusie 4

*Het plan is tijdens het onderzoek gewijzigd. De verhoging van de 40 meter hoge toren *) kan een lichte verhoging van de hinderkansen ten noorden van de toren **) veroorzaken. De andere aangepaste bouwhoogtes zullen nauwelijks tot geen invloed hebben op het te verwachten windklimaat.*

**) Hier is waarschijnlijk toren B3 mee bedoeld worden. Deze is nu in het ontwerpbestemmingsplan 46 meter. Dit is significant. De conclusie is een inschatting en/of aanname. Geen exacte berekening. **) Hier liggen de terrassen van de Eureka Central stadswoningen (bouwnummer 2.01 t/m 2.07). Wat is een 'lichte' verhoging? Dit is een relatief statement. Graag exact bepalen in combinatie met significant verhoogde toren B3. Ten opzichte van wat is er een lichte verhoging? Waar is dit te zien in onderstaande tekening f 3.7.*



Figuur 10: Figuur f 3.7 Windhinder in toekomstige situatie locatie Faam met inzet van f 3.2 Windhinder in geplande situatie

Bij "A" in bovenstaand figuur is het terras gepland van de commerciële ruimte van Eureka Central. Er zijn grote verschillen tussen de 2 figuren f 3.2 en f 3.7

2.4.1 Reactie Peutz

In de weergegeven resultaten in f 3.7 van het rapport zijn de resultaten te zien van het onderzoek met de hoogtes zoals in het bestemmingsplan. Toren B3 heeft in deze berekening een hoogte van 46 meter. De hoogtes die in de afbeelding zijn weergegeven zijn ook de hoogtes waarmee gerekend is.

Uit vergelijking met eerdere resultaten van berekeningen met andere bouwhoogtes is te zien dat de verschillen in te verwachten hinderkans beperkt zijn. Een toename van de hinderkans is in zijn algemeenheid genoemd omdat een verhoging van een gebouw een verhoging van hinderkansen met zich meebrengt. Voor de zuidgevel van Eureka! is een verbetering van het windklimaat te zien.

In figuur 3.7 van het rapport is af te lezen wat de hinderkansen op locaties zullen zijn.

De verschillen tussen figuren 3.2 en 3.7 in het rapport zijn te verklaren door de verschillende versies van het plan Eureka! die gehanteerd zijn. In de berekening weergegeven in f3.2 is het bestemmingsplan volume aangehouden, in de berekening weergegeven in f3.7 is het bouwplanvolume, zoals gebruikt in het windklimaatonderzoek rond het plan Eureka!, gebruikt.

Ter plaatse van de betreffende terrassen op de begane grond is sprake van een goed windklimaat voor iedere activiteit.

2.5 Zienswijze D1, conclusie 7

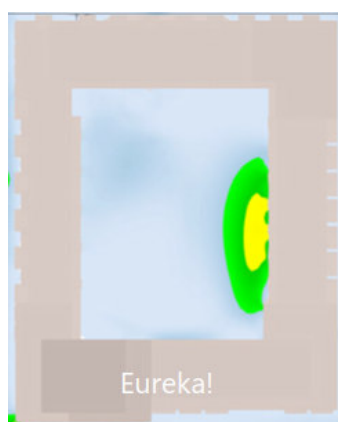
Hier staat: "In het carré van Eureka! neemt het gebied waar windklasse C is vastgesteld iets toe in omvang.". Wat is iets? Dit is een relatief statement.

2.5.1 Reactie Peutz

De toename van het met geel aangeduide gebied is te zien in f3.5 en f3.7 in het rapport. Dit is ten gevolge van de geplande bebouwing van De Faam. Uitsneden van deze afbeeldingen zijn hieronder weergegeven.



f3.5 met huidige bebouwing De Faam



f3.7 met toekomstige bebouwing De Faam

Ondanks dat het gele gebied wat toeneemt is het qua hinderkansen een zeer beperkt verschil, aangezien er in de eerste situatie sprake is van hinderkansen net onder de drempelwaarde, en in de tweede situatie sprake is van hinderkansen net boven de drempelwaarde. Dit zal nauwelijks als een merkbaar verschil worden ervaren.

Daar staat ook nog tegenover dat door de realisatie van De Faam het windklimaat rond Eureka! in zijn algemeenheid zal verbeteren.

2.6 Zienswijze D1, conclusie 8

De aanpassing van de bouwhoogtes van De Faam, in combinatie met het bouwplan van Eureka! zorgt voor een verschuiving van de hinderkansen rond De Faam. Rond het plan zijn overwegend windklassen A en B vastgesteld. In de straat tussen de twee bouw delen van De Faam is ter hoogte van de 54 meter hoge toren plaatselijk sprake van windklasse C. Hier is lokaal sprake van een beoordeling matig voor de activiteit slenteren.

Als slenteren (categorie II) 'matig' is, wat is dan de beoordeling voor categorie III verblijfniveau?

Met welke hoogtes is nu werkelijk gerekend. Er staat 'zorgt voor een verschuiving van de hinderkansen'. Graag duidelijkheid.

2.6.1 Reactie Peutz

Zie punt 2.2.1.

De gebruikte bouwhoogtes zijn weergegeven in de afbeeldingen met resultaten. In deze afbeeldingen is eveneens af te lezen waar welke hinderkans is vastgesteld. De resultaten zijn inzichtelijk gemaakt op 1,75 meter boven maaiveld.

2.7 Zienswijze D1, pagina 15

Uit rapport Peutz O 16894-3-RA-003.pdf pagina 19.

Randvoorwaarden	Gebruikte randvoorwaarden
Instroomprofiel	logaritmisch snelheidsprof., $z_0=0,7\text{m}$ en bijbehorende prof. voor k en ϵ
Uitlaat	constante druk
Boven-/zijwanden	gesloten, wrijvingsloos

De gebouwen van De Faam en Eureka Central zijn zeker niet gesloten en wrijvingsloos. Wat doet dit met de resultaten? Wat doet dit met wervelingen?

2.7.1 Reactie Peutz

Dat de boven-, en zijwanden gesloten en wrijvingsloos zijn slaat op de randen van het rekendomein, niet op de bebouwing. De randen van het rekendomein bevinden zich op honderden meters afstand van De Faam en Eureka!.

2.8 Zienswijze D1, pagina 16

Gegevensverwerking en -beoordeling	Informatie voor locatie en beoordeling windklimaat
Amersfoortse coörd. locatie	X = 113154 Y = 401124

Wat betekent dit voor locatie Breda?

2.8.1 Reactie Peutz

Amersfoortse coördinaten, ookwel Rijksdriehoekscoördinaten genoemd, zijn een coördinaatsysteem om binnen Nederland locaties aan te geven. De coördinaten X 113154 Y 401124 beschrijven de exacte locatie van De Faam.

De locatie is ook te zien in het midden van de ruwheidskaart in het rapport, weergegeven in f 2.1.

2.9 Conclusie zienswijze D1

Een deel van het onderzoek is uitgevoerd in juli 2023 (paragraaf 3.1). Daarna zijn hoogtes van gebouwen verandert. (1e zin paragraaf 3.4). Het is onduidelijk met welke hoogtes van Faam gebouw A3 en B3 nu gerekend is. De conclusie in het rapport lijkt op een interpretatie van de extra hoogtes van Faam gebouw A3 en B3.

Er worden conclusies getrokken op 'slenter-niveau' (1,75 m) en voor de activiteit 'slenteren' en niet voor categorie III 'verblijfniveau'.

Het vergelijk van figuur f 3.7 met f 3.2 laat grote verschillen zien. (Bouwhoogtes en resultaten).

Er wordt gerekend met boven-/zijwanden die gesloten en wrijvingsloos zijn. Dit is zeker niet het geval bij De Faam/ Eureka.

Ondergetekenden stellen grote vraagtekens bij de uitkomst van dit rapport.

Graag een nieuw rapport op basis van de werkelijke hoogtes en bouwvolumes.

2.9.1 Reactie Peutz

Deze punten zijn hierboven beantwoord in punt 2.1.1 en punt 2.4.1.

Opgemerkt wordt dat er een geactualiseerde versie van het rapport gemaakt is. Dit is het rapport met referentie O 16894-3-RA-004 van april 2024. In deze laatste versie van het rapport is ook de begroeiing behorende bij het plan Eureka! meegenomen. Te zien is dat de nieuwe begroeiing bij Eureka! een verbetering geeft van het eerder vastgestelde windklimaat bij Eureka!.

2.10 Zienswijze D2

In het project Eureka Central zijn (soms zeer grote) terrassen op hogere hoogtes dan straat-/ slenterniveau. Dit zijn in de ogen van ondergetekenden verblijfniveau 's van categorie III.

In de Whitepaper 'Belevenis op hoog niveau' van DGMR staat "Hoe hoger des te harder waait het over het algemeen."

Een studie voor deze verblijfniveau 's is niet bijgevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De conclusies zijn op straat / slenter niveau (1,75m). Dit leidt tot grote zorgen bij ondergetekenden. Het gebouw Eureka Central staat in de invloedssfeer van Faam gebouw A3 en B3 (< 300m).

Conclusie zienswijze D2:

Ondergetekenden eisen een windtunnelsimulatie of een veel uitgebreidere computersimulatie voor een compleet beeld. Dus voor de terrassen van de commerciële ruimte en de stadswoningen en de terrassen van op hoger gelegen appartementen.

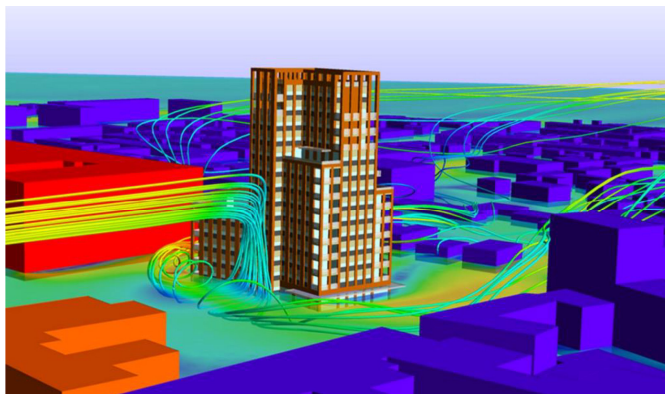
2.10.1 Reactie Peutz

Het te verwachten windklimaat op de terrassen en balkons is in deze notitie globaal inzichtelijk gemaakt.

De uitkomsten op de begane grond laten met name een verbetering zien door de realisatie van De Faam. Om deze reden is er geen aanleiding aan te nemen dat op hoger niveau tegengestelde effecten zullen optreden. Daarnaast zijn de absolute waarden voor de gevels van De Faam en Eureka! laag te noemen. Om deze reden wordt geen uitvoerig onderzoek op hoger niveau uitgevoerd.

2.11 Zienswijze D3, valwinden en windstoten

Er is te weinig aangetoond op het gebied van winddruk en van de valwinden rond de toren. Een voorbeeld figuur van een studie die ondergetekenden wensen, is te vinden in de Whitepaper 'Belevenis op hoog niveau' den DGMR.



Figuur 12: Windonderzoek voor het project de Rosatoren te Sittard Bron: DGMR Raadgevende Ingenieurs

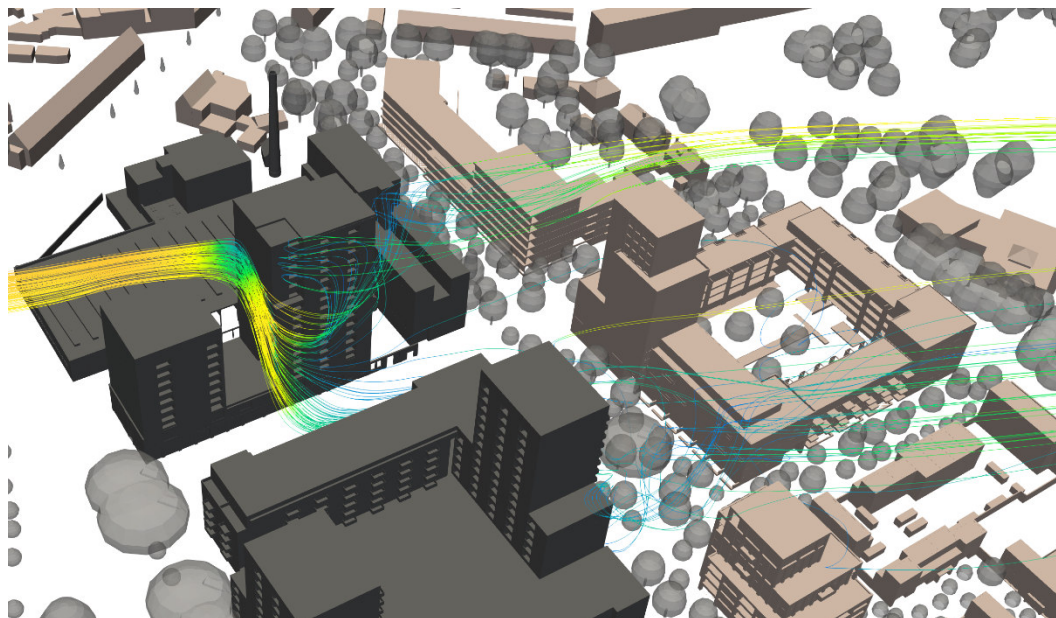
2.11.1 Reactie Peutz

De vermelde reden voor het optreden van valwinden en windhinder is aanleiding geweest voor het uitvoeren van het windklimaatonderzoek. Dit onderzoek is enkel gericht op de beleving van het windklimaat, en niet op de constructie van gebouwen.

De valwinden rond de geplande hoogbouw zijn meegenomen in de berekeningen. De luchtstromen zijn in drie dimensies, in het hele domein, voor twaalf verschillende windrichtingen, berekend. Met deze data, en de lokale windstatistiek, is vervolgens het te verwachten windklimaat geheel volgens de voorgeschreven methode van de NEN 8100 bepaald. Daaruit blijkt dat zich geen extreme situaties zullen voordoen op het gebied van windcomfort en windgevaar op de begane grond rond Eureka!. Daarnaast zal het windklimaat rond Eureka! verbeteren door de realisatie van De Faam. Zoals bij punt 2.10.1 aangetoond.

Voor de volledigheid is uit de bestaande rekenresultaten een plaatje gemaakt met de stroomlijnen rond het plan voor de dominante windrichting zuidwest. Dit is te zien in f 2.1.

De stromingsrichting wordt mede bepaald door plaatselijke drukverschillen. Te zien is dat de luchtstroom zich verspreid. Een deel gaat linksom het blok Eureka Central, een deel gaat rechtsonder. Door het onderdrukgebied dat bij deze windrichting achter de andere toren van De Faam ontstaat, zal de windstroming aan de oostzijde afbuigen richting de toren van De Faam, en grotendeels op afstand blijven van Eureka!.



f 2.1 Stroomlijnen voor zuidwestenwind (240°)

2.12 Zienswijze D3, valwinden en windstoten

Quote uit ontwerpbestemmingsplan: Voor windhinder wordt een drempelwaarde $VDR;H$ aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. De wind waait vrijwel nooit met een constante snelheid of uit dezelfde richting. Met de huidige verandering van het weer is rekenen met uurgemiddelden ongepast. Het gaat dus om windvlagen en rukwinden.

2.12.1 Reactie Peutz

De norm NEN 8100 schrijft voor windhinder de drempelsnelheid van 5,0 m/s uurgemiddeld voor. Er wordt getoetst op comfort en gevaar, zoals verwerkt in de norm NEN 8100.

2.13 Reactie kopers en toekomstige bewoners van Eureka Central: winddruk, valwinden en windstoten tussen gebouwen

De windstudie is uitgevoerd door bureau Peutz. Dit bureau heeft een publicatie uitgebracht met als titel "Locale drukken op gevels en daken onderschat"

De conclusie in deze publicatie is: Het effect van wind interferentie op bestaande gebouwen door nieuwbouw kan groot zijn. Met name de zuiging op gevels en daken neemt toe, niet alleen de piekwaarde maar ook de fluctuerende component....

In het rapport Peutz O 16894-3-RA-003.pdf wordt hier niets over gemeld.

2.13.1 Reactie Peutz

De vraag over de windbelasting kan niet goed worden beantwoord aan de hand van de resultaten van het door Peutz uitgevoerde windhinderonderzoek. De reden hiervoor is dat het met CFD met de huidige stand van de techniek niet mogelijk is de dynamische windbelasting op een gebouw of kap in een bebouwde omgeving op betrouwbare wijze te bepalen. De norm voor windbelasting NEN-EN 1991-1-4 (Eurocode) biedt in bijlage A.4

echter wel handvatten om te bepalen of er ten gevolge van de realisatie van de toekomstige bebouwing een verhoging van de ontwerpwindbelasting te verwachten is. Het is aan een constructeur om te bepalen of de gebouwen en kappen bestand zijn tegen een eventuele toename hiervan.



Deze notitie bevat **9** pagina's