

**ZIENSWIJZENNOTA
BESTEMMINGSPLAN**

**HAAGSE BEEMDEN, MUIZENBERGLAAN-
WESTERHAGELAAN**

25 MAART 2024

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor de bouw van maximaal 104 sociale en middeldure huurwoningen aan de Muizenberglaan te Breda. Voorliggende zienswijzennota hoort bij het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' en bestaat uit de volgende twee onderdelen:

A. Zienswijzennota

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

B. Staat van wijzigingen

In deel B is het overzicht met wijzigingen opgenomen.

A. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan'

Procedure

Burgemeester en wethouders van Breda hebben van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' (NL.IMRO.0758.BP2023217006-ON01) ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

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

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De zeven ingediende zienswijzen zijn in deze zienswijzennota samengevat weergegeven. Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

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

Zienswijzen beantwoording

Zienswijze indiener 1

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant heeft meerdere bezwaren op het plan. De zienswijze is hieronder samengevat weergegeven. <i>Doelgroep</i> Reclamant stelt dat op de informatieavond niet kon worden aangegeven wie er (echt) in de appartementen komen te wonen. <i>Eigendom vrijkomende woningen</i> Reclamant geeft aan dat 15 jaar geleden veel huurhuizen zijn verkocht in verband met de vele overlast en slechte naam van de buurt. Vervolgens worden nu de bestaande huurwoningen van mensen die naar het nieuwe gebouw willen verhuizen verhuurd? <i>Overlast bouwwerkzaamheden</i> Reclamant ervaart al jaren overlast van bouwwerkzaamheden rondom de Johanna Ufkesstraat en nu zou dit weer vanaf voorjaar 2024 t/m okt 2027 duren. <i>Overlast parkeren</i> Reclamant geeft aan nu al extreem veel overlast van parkeerders van de Lidl te ervaren. Met dit wooncomplex zou dit nog meer zijn.	Hieronder wordt op de diverse punten uit de zienswijze ingegaan. <i>Doelgroep</i> Op dit moment is nog niet bekend wie er in de woningen komen te wonen. De daadwerkelijke verhuur vindt plaats via de verhuurderssite 'Klik voor Wonen' zodra de woningen gereed zijn. De woningen worden zodanig gebouwd dat deze geschikt zijn voor ouderen en mindervaliden. De aanwezigheid van gezamenlijke ruimten en het zorgconcept dat in samenwerking met welzijnsorganisatie Surplus wordt toegepast ondersteunt dit. Alwel kan daarnaast een leeftijdscategorie hanteren als ondergrens bij de verhuur. <i>Eigendom vrijkomende woningen</i> De bewoners van de nieuwe woningen kunnen huidige bewoners vanuit de omgeving zijn. Vanuit het woonbeleid bezien zou dit de doorstroming in de wijk kunnen bevorderen, maar dit is echter geen vereiste. Afhankelijk van de eigendomssituatie van de woning die iemand achterlaat wordt deze woning vervolgens weer verkocht of verhuurd. Het bezit in de omgeving van het bouwplan is veelal particulier eigendom of van woningcorporatie Laurentius. Laurentius bepaalt zelf haar verkoopbeleid. Nieuwe burens, zowel in geval van koop als huur, zorgen altijd voor een nieuwe situatie. Zorgen daarover kunnen wij niet wegnemen. Benadrukt wordt nogmaals dat het geen vereiste is dat de nieuwe bewoners van het plan uit de directe omgeving moten komen. <i>Overlast bouwwerkzaamheden</i> Overlast tijdens de bouwperiode wordt zoveel mogelijk voorkomen door afspraken te maken met de aannemer. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient een BLVC-plan te worden opgesteld waarin afspraken over de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de bouw worden vastgelegd. Hiermee wordt de hinder zoveel mogelijk beperkt. <i>Overlast parkeren</i> Via artikel 11.1 in het bestemmingsplan is geregeld dat bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan de Nota parkeernormen Breda 2021. Aan de zuidwest zijde van het plangebied zijn ca. 112 parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woningen voorzien. Dit aantal is gebaseerd op de Nota parkeernormen Breda 2021 en voldoet daarmee aan het parkeerbeleid van de gemeente.

<i>Privacy</i> Reclamant stelt dat de privacy in de tuin vervalt omdat de balkons aan de tuin van reclamant gelegen zijn. <i>Waardevermindering woning</i> Reclamant heeft op de informatieavond aangegeven dat de gemeente verantwoordelijk is voor eventuele waardedaling van de woning. <i>Overlast ongedierte</i> Reclamant we hebben nu al extreem veel Last van muizen en ratten met de bouw zou dit nog meer overlast veroorzaken, steenmarters zijn gezien in de omgeving. <i>Geen plek huisarts</i> Reclamant geeft aan dat de huisarts geen plek heeft voor mensen die al 15 jaar in de wijk wonen. Toch komen er nu veel appartementen bij.	Een eventueel bestaand parkeerprobleem kan overigens niet op de ontwikkeling worden afgewenteld. <i>Privacy</i> De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing aan de oostzijde is ca. 45 meter. Dit is in een woonomgeving een ruime afstand. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy of anderszins tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. De woning/tuin van reclamant ligt overigens op ruim 85 meter van de ontwikkeling. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het nu geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toestaat op het perceel. Dit is bijvoorbeeld een garagebedrijf. Een invulling van het perceel met een woonbestemming is in die zin meer passend in een woonomgeving. <i>Waardevermindering woning</i> Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de mogelijkheden uit het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'). Zoals hierboven aangegeven gold in dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. <i>Overlast ongedierte</i> De overlast van ongedierte is een bekend verschijnsel in de wijk. Het signaal van reclamant is doorgezet richting de sociaal wijkbeheerder van de gemeente. In het contact dat vervolgens is opgenomen is geadviseerd om overlast ook daadwerkelijk te melden zodat dit direct op de juiste plek terecht komt. De bestrijding van de overlast wordt verder uitgevoerd volgens de Aanpak dierplaagbeheersing. Overigens geldt dat een bestaande probleem niet toe te schrijven valt aan deze nieuwe ontwikkeling. Voor het bestemmingsplan is een quick-scan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. <i>Geen plek huisarts</i> Ook dit probleem is bekend en uiteraard zeer vervelend. Recentelijk is het Medisch Centrum Westershage aan de Muizenberglaan geopend om de huisartsen en andere zorgaanbieders in de wijk een duurzaam onderkomen te bieden. Desondanks is er een tekort aan huisartsen in de wijk. Dit kan echter geen reden zijn om geen medewerking te verlenen aan initiatieven die de woningnood, een ander hardnekkig maatschappelijk probleem, tegengaan.
--	--

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 2

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant heeft bezwaar tegen de inbreuk op de privacy en de negatieve invloed op de hoeveelheid zonuren in de bestaande woningen die de bouw van dit complex met zich meebrengt.	De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing aan de oostzijde waar reclamant woonachtig is bedraagt ca. 45 meter. Dit is in een woonomgeving een ruime afstand. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy of anderszins tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het nu geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toestaat op het perceel. Dit is bijvoorbeeld een garagebedrijf. De bouwhoogte die daarbij is toegestaan is 12 meter. Een invulling van het perceel met een woonbestemming is in die zin meer passend in een woonomgeving. De maximaal toegestane bouwhoogte nabij de woning van reclamant bedraagt 10 meter (zuidwestelijke bouwdeel) en 13 meter (oostelijke bouwdeel). Dit laatste is slechts een zeer beperkte verhoging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'. Er is een beperkte bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van de nieuwbouw. Deze ziet op de zomersituatie. Daaruit blijkt de schaduwwerking zeer beperkt is en dat eventuele schaduw op de tuinen vooral wordt veroorzaakt door de bestaande bomen langs het water. Deze bomenrij zal behouden blijven.

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 3

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant geeft aan dat het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen en het wijzigen van de bouwhoogte ervoor zorgt dat de privacy wordt geschaad en de zoninval wordt beperkt in de tuin en woning. Het plan zorgt voor een negatieve impact op het woongenot, de privacy en woningwaarde. Reclamant verzoekt de volgende aanpassingen te maken in het bestemmingsplan: - het beperken van de bouwhoogte tot originele plan; - het voorkomen van plaatsing van balkon en galerij aan de Johanna Ufkesstraat-zijde; - bevestiging te geven dat de bomenrij aan de kant van de Johanna Ufkesstraat zal blijven staan	De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing aan de oostzijde waar reclamant woonachtig is bedraagt ca. 45 meter. Dit is in een woonomgeving een ruime afstand. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy of anderszins tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het nu geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toestaat op het perceel. Dit is bijvoorbeeld een garagebedrijf. De bouwhoogte die daarbij is toegestaan is 12 meter. Een invulling van het perceel met een woonbestemming is in die zin meer passend in een woonomgeving. De maximaal toegestane bouwhoogte nabij de woning van reclamant bedraagt 10 meter (zuidwestelijke bouwdeel) en 13 meter (oostelijke bouwdeel). Dit laatste is slechts een zeer beperkte verhoging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'.

	Er is een beperkte bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van de nieuwbouw. Deze ziet op de zomersituatie. Daaruit blijkt de schaduwwerking zeer beperkt is en dat eventuele schaduw op de tuinen vooral wordt veroorzaakt door de bestaande bomen langs het water. Deze bomenrij zal behouden blijven. Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de mogelijkheden uit het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'). Zoals hierboven aangegeven gold in dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'.
--	---

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 4

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant was bij het kopen van de woning in 2003 op de hoogte dat er een bedrijvenbestemming op het perceel zat met een bouwhoogte van 12 meter. Reclamant geeft aan dat hier in de jaren niets op is gebouwd. Reclamant is hierdoor al vele jaren gewend aan een leeg perceel met rust en privacy in de tuin. Door het wijzigen van de bestemming naar wonen en het verhogen van de bouwhoogte naar 13 en 16 meter wordt de zoninval op het perceel van reclamant beperkt en de privacy geschaad. Daarnaast vreest reclamant dat de waarde van de woning vermindert als gevolg van het plan. Reclamant stelt dat door de verkoop van veel sociale huurhuizen aan particuliere kopers de veiligheid en het woongenot in de wijk is verbeterd. Reclamant vindt het daarom zorgwekkend als er weer meer sociale huurwoningen komen, in een wijk die juist de positieve kant op gaat. Een combinatie van bovenstaande zorgt voor een negatieve impact op het woongenot, de privacy en de woningwaarde. Reclamant verzoekt de volgende aanpassingen te maken in het bestemmingsplan:	De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing aan de oostzijde waar reclamant woonachtig is bedraagt ca. 45 meter. Dit is in een woonomgeving een ruime afstand. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy of anderszins tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het nu geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toestaat op het perceel. Dit is bijvoorbeeld een garagebedrijf. De bouwhoogte die daarbij is toegestaan is 12 meter. Een invulling van het perceel met een woonbestemming is in die zin meer passend in een woonomgeving. De maximaal toegestane bouwhoogte nabij de woning van reclamant bedraagt en 13 meter (oostelijke bouwdeel). Dit is slechts een zeer beperkte verhoging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'. Er is een beperkte bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van de nieuwbouw. Deze ziet op de zomersituatie. Daaruit blijkt de schaduwwerking zeer beperkt is en dat eventuele schaduw op de tuinen vooral wordt veroorzaakt door de bestaande bomen langs het water. Deze bomenrij zal behouden blijven. Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de mogelijkheden uit het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'). Zoals hierboven

- Handhaving van de maximumhoogte van 12 meter uit het vigerende bestemmingsplan; - Het voorkomen van plaatsing van balkon en galerij aan de Johanna Ufkesstraat-zijde; - Het plaatsen van de slaapkamers en/of keukens van de te bouwen appartementen aan de Johanna Ufkesstraat-zijde; - Geen ramen aan de Johanna Ufkesstraat zijde met een directe zichtlijn op de tuinen; - Minimumhoogte bomenrij aan de Johanna Ufkesstraatzijde van tenminste vier meter; - Verhoging van het percentage middeldure huur naar 50%.	aangegeven gold in dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Het programma bestaat uit sociale en middeldure huurappartementen. Door deze mix ontstaat een divers segment. Daarnaast hechten we veel waarde aan het realiseren van levensloopbestendige woningen, waarbij Surplus zorg kan aanbieden. Dit type woningen is in dit deel van Breda nog niet veel aanwezig, terwijl wij op basis van de bevolkingsopbouw van de Haagse Beemden wel behoefte zien aan dit type woningen. De beoogde doelgroep van de woningen zijn vooral ouderen en deels mindervaliden. Dit is geen doelgroep die overlast veroorzaakt. Door dit bouwproject ontstaan extra mogelijkheden om op latere leeftijd in de wijk te blijven wonen. Het project levert juist een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk.
---	--

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 5

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant geeft aan dat door het wijzigen van de bestemming naar wonen, het verhogen van de bouwhoogte naar 13 en 16 meter en de plaatsing van balkons richting de woning van reclamant, de zoninval op het perceel van reclamant wordt beperkt en de privacy wordt geschaad. Daarnaast geeft reclamant aan het onbegrijpelijk te vinden dat het bouwdeel met 4 bouwlagen aan de zijde van de woning van reclamant is gesitueerd terwijl het bouwdeel met 3 bouwlagen aan de Westershagelaan wordt gebouwd. Ook vreest reclamant dat de waarde van de woning vermindert als gevolg van het plan. Reclamant stelt voor om de woning voor en na de bouw te taxeren en de waardevermindering die uit het taxatierapport voorkomt bij de gemeente als financiële compensatie te verhalen. Reclamant stelt dat door de verkoop van veel sociale huurhuizen aan particuliere kopers de veiligheid en het woongenot in de wijk is verbeterd. Reclamant vindt het daarom zorgwekkend als er weer meer	De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing aan de oostzijde waar reclamant woonachtig is bedraagt ca. 45 meter. Dit is in een woonomgeving een ruime afstand. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy of anderszins tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het nu geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toestaat op het perceel. Dit is bijvoorbeeld een garagebedrijf. De bouwhoogte die daarbij is toegestaan is 12 meter. Een invulling van het perceel met een woonbestemming is in die zin meer passend in een woonomgeving. De maximaal toegestane bouwhoogte nabij de woning van reclamant bedraagt 10 meter (zuidwestelijke bouwdeel) en 13 meter (oostelijke bouwdeel). Dit laatste is slechts een zeer beperkte verhoging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'. Er is een beperkte bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van de nieuwbouw. Deze ziet op de zomersituatie. Daaruit blijkt de schaduwwerking zeer beperkt is en dat eventuele schaduw op de tuinen vooral wordt veroorzaakt door de bestaande bomen langs het water. Deze bomenrij zal behouden blijven. Met de stedenbouwkundig opzet van het plan is rekening gehouden de invloed van de zon. Door de lagere

sociale huurwoningen komen, in een wijk die juist de positieve kant op gaat. Een combinatie van bovenstaande zorgt voor een negatieve impact op het woongenot, de privacy en de woningwaarde. Reclamant verzoekt de volgende aanpassingen te maken in het bestemmingsplan: - Handhaving van de maximumhoogte van 12 meter uit het vigerende bestemmingsplan; - Het voorkomen van plaatsing van balkon en galerij aan de Johanna Ufkesstraat-zijde; - Het plaatsen van de slaapkamer en/of keuken aan de Johanna Ufkesstraat-zijde; - Geen ramen aan de Johanna Ufkesstraat zijde met een directe zichtlijn op de tuinen; - Minimumhoogte bomenrij aan de Johanna Ufkesstraatzijde van tenminste vier meter; - Verhoging van het percentage middeldure huur naar 50%; - Verplaatsing van het 4 lagen wooncomplex naar de Westerhagelaan; - Verplaatsing van het 3 lagen wooncomplex naar de Johanna Ufkesstraat om onze privacy te waarborgen; - Afstand tussen het wooncomplex en de tuinen van de Johanna Ufkesstraat maximaliseren om ook tevens onze privacy te waarborgen.	bouwdelen aan de zuid en westzijde te plaatsen blijft er voldoende zoninval in de binnentuin. Het hoogste bouwdeel (vijf bouwlagen aan de Muizenberglaan en Kesterenlaan) sluit daarnaast aan op de bestaande bouwhoogte van de woningen op het winkelcentrum (eveneens vijf bouwlagen). Het programma bestaat uit sociale en middeldure huurappartementen. Door deze mix ontstaat een divers segment. Daarnaast hechten we veel waarde aan het realiseren van levensloopbestendige woningen, waarbij Surplus zorg kan aanbieden. Dit type woningen is in dit deel van Breda nog niet veel aanwezig, terwijl wij op basis van de bevolkingsopbouw van de Haagse Beemden wel behoefte zien aan dit type woningen. De beoogde doelgroep van de woningen zijn vooral ouderen en deels mindervaliden. Dit is geen doelgroep die overlast veroorzaakt. Door dit bouwproject ontstaan extra mogelijkheden om op latere leeftijd in de wijk te blijven wonen. Het project levert ons inziens juist een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk. Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt, door een onafhankelijk adviseur, een vergelijking gemaakt met de mogelijkheden uit het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'). Zoals hierboven aangegeven gold in dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'.
--	--

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 6

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant was bij het kopen van de woning op de hoogte dat er een bedrijvenbestemming op het perceel zat met een bouwhoogte van 12 meter. Reclamant geeft aan dat hier in de jaren niets op is gebouwd. Reclamant is hierdoor al vele jaren gewend aan een leeg perceel met rust en privacy in de tuin. Door het wijzigen van de	De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing aan de oostzijde waar reclamant woonachtig is bedraagt ca. 45 meter. Dit is in een woonomgeving een ruime afstand. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy of anderszins tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het nu geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toestaat op het

bestemming naar wonen en het verhogen van de bouwhoogte naar 13 en 16 meter wordt de zoninval op het perceel van reclamant beperkt en de privacy geschaad. Daarnaast vreest reclamant dat de waarde van de woning vermindert als gevolg van het plan. Een combinatie van bovenstaande zorgt voor een negatieve impact op het woongenot, de privacy en de woningwaarde. Reclamant verzoekt de volgende aanpassingen te maken in het bestemmingsplan: - Handhaving van de maximumhoogte van 12 meter uit het vigerende bestemmingsplan; - Het voorkomen van plaatsing van balkon en galerij aan de Johanna Ufkesstraat-zijde; - Het plaatsen van de slaapkamer en/of keuken aan de Johanna Ufkesstraat-zijde; - Geen ramen aan de Johanna Ufkesstraat zijde met een directe zichtlijn op de tuinen; - Minimumhoogte bomenrij aan de Johanna Ufkesstraatzijde van tenminste vier meter;	perceel. Dit is bijvoorbeeld een garagebedrijf. De bouwhoogte die daarbij is toegestaan is 12 meter. Een invulling van het perceel met een woonbestemming is in die zin meer passend in een woonomgeving. De maximaal toegestane bouwhoogte nabij de woning van reclamant bedraagt 13 meter (oostelijke bouwdeel). Dit is slechts een zeer beperkte verhoging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'. Er is een beperkte bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van de nieuwbouw. Deze ziet op de zomersituatie. Daaruit blijkt de schaduwwerking zeer beperkt is en dat eventuele schaduw op de tuinen vooral wordt veroorzaakt door de bestaande bomen langs het water. Deze bomenrij zal behouden blijven. Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de mogelijkheden uit het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'). Zoals hierboven aangegeven gold in dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'.
--	---

Conclusie:

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

Zienswijze indiener 7

Zienswijze	Beantwoording
Reclamant was bij het kopen van de woning in 2022 op de hoogte dat er een bedrijvenbestemming op het perceel zat met een bouwhoogte van 12 meter. Reclamant geeft aan dat hier in de jaren niets op is gebouwd. Reclamant is hierdoor al vele jaren gewend aan een leeg perceel met rust en privacy in de tuin. Door het wijzigen van de bestemming naar wonen en het verhogen van de bouwhoogte naar 13 en 16 meter wordt de zoninval op het perceel van reclamant beperkt en de privacy geschaad. Daarnaast vreest reclamant dat de waarde van de woning vermindert als gevolg van het plan.	De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande bebouwing aan de oostzijde waar reclamant woonachtig is bedraagt ca. 45 meter. Dit is in een woonomgeving een ruime afstand. Het plan leidt dan ook niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy of anderszins tot een onacceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het nu geldende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toestaat op het perceel. Dit is bijvoorbeeld een garagebedrijf. De bouwhoogte die daarbij is toegestaan is 12 meter. Een invulling van het perceel met een woonbestemming is in die zin meer passend in een woonomgeving. De maximaal toegestane bouwhoogte nabij de woning van reclamant bedraagt 10 meter (zuidwestelijke bouwdeel) en 13 meter (oostelijke bouwdeel). Dit laatste is slechts een zeer

Reclamant stelt dat door de verkoop van veel sociale huurhuizen aan particuliere kopers de veiligheid en het woongenot in de wijk is verbeterd. Reclamant vindt het daarom zorgwekkend als er weer meer sociale huurwoningen komen, in een wijk die juist de positieve kant op gaat. Een combinatie van bovenstaande zorgt voor een negatieve impact op het woongenot, de privacy en de woningwaarde. Reclamant verzoekt de volgende aanpassingen te maken in het bestemmingsplan: - Handhaving van de maximumhoogte van 12 meter uit het vigerende bestemmingsplan; - Het voorkomen van plaatsing van balkon en galerij aan de Johanna Ufkesstraat-zijde; - Het plaatsen van de slaapkamers en/of keukens van de te bouwen appartementen aan de Johanna Ufkesstraat-zijde; - Geen ramen aan de Johanna Ufkesstraat zijde met een directe zichtlijn op de tuinen; - Minimumhoogte bomenrij aan de Johanna Ufkesstraatzijde van tenminste vier meter; - Verhoging van het percentage middeldure huur naar 50%.	beperkte verhoging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'. Er is een beperkte bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van de nieuwbouw. Deze ziet op de zomersituatie. Daaruit blijkt de schaduwwerking zeer beperkt is en dat eventuele schaduw op de tuinen vooral wordt veroorzaakt door de bestaande bomen langs het water. Deze bomenrij zal behouden blijven. Het programma bestaat uit sociale en middeldure huurappartementen. Door deze mix ontstaat een divers segment. Daarnaast hechten we veel waarde aan het realiseren van levensloopbestendige woningen, waarbij Surplus zorg kan aanbieden. Dit type woningen is in dit deel van Breda nog niet veel aanwezig, terwijl wij op basis van de bevolkingsopbouw van de Haagse Beemden wel behoefte zien aan dit type woningen. De beoogde doelgroep van de woningen zijn vooral ouderen en deels mindervaliden. Dit is geen doelgroep die overlast veroorzaakt. Door dit bouwproject ontstaan extra mogelijkheden om op latere leeftijd in de wijk te blijven wonen. Het project levert ons inziens juist een bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk. Mocht sprake zijn van waardevermindering dan kan een verzoek tot planschade worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt met de mogelijkheden uit het voorgaand geldende bestemmingsplan (het bestemmingsplan 'Haagse Beemden'). Zoals hierboven aangegeven gold in dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'.
--	--

Conclusie:

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

B. Staat van wijzigingen

Zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende onderdelen worden ambtshalve gewijzigd.

Wijzigingen in plantoelichting

Algemeen	De toelichting is redactioneel aangepast zodat het programma en de zorgcomponent op eenduidige wijze is weergegeven.
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	Het Beeldkwaliteitsplan is op de volgende punten aangepast: - Opgenomen is dat de hoofdentree op de hoek Muizenberglaan-Kesterenlaan gelegen moet zijn; - De voorwaarden ten aanzien van de plinten zijn versimpeld; - Opgenomen is dat in ieder bouwblok een berging voor scootmobielen is voorzien.
Bijlage 15 Verslag inloopbijeenkomst 12 december 2023	Het verslag van de inloopbijeenkomst van 12 december 2023 is als bijlage 15 ingevoegd. De overige bijlagen zijn hernummerd.

Wijzigingen in regels

Artikel 5.2.1 onder e onderdoorgang	Artikel 5.2.1 onder e is als volgt aangepast zodat ook een doorgang mogelijk is in plaats van enkel een onderdoorgang. <i>e. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een (onder)doorgang aanwezig te zijn met een minimale breedte van 2 meter;</i>
-------------------------------------	--

Wijzigingen op de verbeelding

Bouwhoogte onderdoorgangen	De bouwhoogte ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is aangepast door de bouwhoogte van 16 meter (noord/west) en 13 meter (zuid en oost) door te trekken over de aanduidingen.
Bestemmingsvlak Verkeer/Wonen/Groen	In verband met de draaicirkels van vrachtverkeer (vuilniswagen, brandweerwagen) is het bestemmingsvlak Verkeer ter hoogte van de in-/uitrit van/op de Muizenberglaan verbreed en de bestemmingsvlakken Wonen en Groen verkleind.