



Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan'

Aantal bijlagen:

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 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' d.d. 25 maart 2024 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' met planidentificatienummer NL.IMRO.BP2023217006-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan';
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Muizenberglaan Breda' vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

23 MEI 2024

, voorzitter

, griffier



Raadsvoorstel

Vaststelling bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan'

Aantal bijlagen: 7

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' d.d. 25 maart 2024 ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' met planidentificatienummer NL.IMRO.BP2023217006-VG01 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Staat van wijzigingen' in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan';
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Muizenberglaan Breda' vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Portefeuillehouder:
Weth. Förster

Samenvatting

Aanleiding voor het maken van het bestemmingsplan is het verzoek tot ontwikkeling van het terrein aan de Muizenberglaan door woningcorporatie Alwel. Met de ontwikkeling van de locatie wordt een braakliggend terrein in de Haagse Beemden, tegenover winkelcentrum De Berg, duurzaam ingevuld met 81 sociale huurwoningen en 23 middeldure huurwoningen. Dit betekent dat in totaal 104 woningen in het betaalbare segment worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Alwel ontwikkelt de woningen in samenwerking met welzijn- en zorgorganisatie Surplus. In het woon-zorgconcept dat wordt gerealiseerd is wonen met ondersteuning en zorg mogelijk, met als uitgangspunt 'langer zelfstandig thuis'. Dit doet men door wooncomplexen als zorgzame gemeenschappen in te richten waar men elkaar ondersteunt en naar elkaar omkijkt. In het nieuwe complex werken bewoners, de woningcorporatie en de welzijn- en zorgorganisatie samen om hier prettig en zelfstandig samen te wonen. Hierbij maakt men de verschuiving van kwaliteit van zorg, naar kwaliteit van leven.

Het bouwplan bestaat uit drie bouwdelen die variëren in bouwhoogte. Naast de woningen wordt in het complex, aan de zijde van de Kesterlaan tegenover het winkelcentrum, ook een gemeenschappelijke ruimte van ca. 175 m² (bvo) gecreëerd waar maatschappelijke voorzieningen met ondergeschikte horeca en dienstverlening mogelijk zijn. Deze zijn ook toegankelijk voor omwonenden. Het plan voorziet verder in een semi-openbaar en groen ingerichte collectieve binnentuin en een parkeerterrein met ruimte voor 112 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein ontsluit op de Muizenberglaan.

Voor deze locatie is op 31 oktober 2022 door Lunet Architecten in opdracht van Alwel een stedenbouwkundige studie aangeleverd naar de haalbaarheid en de gewenste stedenbouwkundige invulling. Op basis van de studie is door het college op 23 mei 2023 besloten dat het plan haalbaar is. Het plan past echter niet in het vigerende bestemmingsplan 'Haagse Beemden' waarin de locatie de bestemming 'Bedrijf' heeft. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon hierop reageren door het indienen van een zienswijze. Er zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' samengevat weergegeven.



Bij iedere samenvatting is de reactie van de gemeente opgenomen. De zienswijzennota is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Kostenverhaal

De gemeenteraad heeft voor de locatie een grondexploitatie geopend. De gemeente Breda is zelf eigenaar van de grond. Het kostenverhaal vindt plaats via de grondverkoop aan de ontwikkelende partij (Alwel).

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 (voorheen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan kan daardoor, na vaststelling door de raad, als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandsnota) worden beschouwd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Crisis- en herstelwet

Conform artikel 4.6 lid 3 onder b van de Invoeringswet Omgevingswet blijft Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de bestuursrechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Het bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot het bouwen van 104 woningen, waarvan 81 sociale huur en 23 middeldure huur.

Uitvoering van het besluit

Na vaststelling door uw raad wordt het bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. Na (uiterlijk) 6 weken wordt de besluitvorming bekend gemaakt en start de beroepstermijn van 6 weken. Bekendmaking geschiedt door een publicatie in het Gemeenteblad en op overheid.nl. De afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling begeleidt de ruimtelijke procedure en zorgt voor de noodzakelijke bekendmakingen.

Pas na het aflopen van de beroepstermijn tegen het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking en kan de omgevingsvergunning door de afdeling Veiligheid & Leefomgeving worden verleend aan Alwel. Daarna kan gestart worden met de bouw.

Het besluit heeft gevolgen voor omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie. Omwonenden zijn eerder via een Breda Bericht van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gekregen om hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn binnen de termijn van de ter visie legging zeven zienswijzen ingediend. Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de besluitvorming.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Nu het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' voor deze datum ter inzage is gelegd valt dit onder het overgangsrecht. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke Ordening (Wro) van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is. Het bestemmingsplan gaat vervolgens deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.



Motivering

Het plangebied is gelegen aan de rand van de Haagse Beemden aan de wegen Westerhagelaan, Muizenberglaan en Kesterenlaan. Voor dit project zijn in 2016 al de eerste werkzaamheden opgestart wat heeft geleid tot vaststelling van de realisatiestrategie (ontwikkelvisie) door het college in 2017. Daarin werden twee basismodellen gepresenteerd waarin een gezondheidscentrum was opgenomen. De tegenovergelegen voormalige ATEA-locatie aan de Muizenberglaan/Pietersberg maakte onderdeel uit de strategie. In oktober 2017 is door de gemeenteraad een grondexploitatie geopend.

Op de ATEA-locatie is uiteindelijk via een zelfstandige ontwikkeling het medisch centrum Westerhage gerealiseerd. Dit gezondheidscentrum is in 2022 geopend. Onderhavige projectlocatie is ondertussen aangeboden aan Alwel, ten behoeve van de realisatie van circa 90 sociale en middeldure huurappartementen, waarbij is uitgesproken dat er behoefte is aan woningen waar zorg wordt geleverd. Voor het project is op 31 oktober 2022 door Lunet Architecten, in opdracht van Alwel in samenwerking met Surplus, een stedenbouwkundige studie aangeleverd naar de haalbaarheid en de gewenste stedenbouwkundige invulling. De studie zag op 104 levensloopbestendige woningen waarvan 81 sociale huurwoningen en 23 middeldure huurwoningen. Daarnaast maakte ook voorzieningen voor het zorgpersoneel en een gemeenschappelijke ruimte voor omwonenden onderdeel van het bouwplan. Op basis van de stedenbouwkundige studie is door het college op 23 mei 2023 besloten dat het plan haalbaar is.

De nadere uitwerking en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd hebben tot een definitief programma geleid. Qua woonprogramma zijn geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van de studie waarop het haalbaarheidsbesluit is genomen. De gemeenschappelijke/maatschappelijke functie is nader gedefinieerd maar staat nog niet volledig vast. Alwel wil daarnaast het bouwplan ontwikkelen via Design & Build. Dit betekent dat er ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog geen uitgewerkt bouwplan ligt. Het bestemmingsplan biedt daarom een balans tussen gewenste flexibiliteit en voldoende rechtszekerheid. Het nu voorliggende bestemmingsplan ziet op het planologisch mogelijk maken van het plan waarmee Alwel het Design & Build proces kan opstarten.

Programma en woon-zorgconcept

In het bestuursakkoord zijn de ambities vastgelegd om voldoende sociale en middeldure huurwoningen en woningen voor ouderen te realiseren om zo de doorstroming op gang te brengen. Op deze manier kunnen ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het bouwplan van Alwel, bestaande uit 81 sociale huurwoningen en 23 middeldure huurwoningen, draagt bij aan deze doelen. Het worden allemaal levensloopbestendige woningen, waarbij Surplus en Alwel een woon-zorgconcept realiseren waarbij wonen met ondersteuning en zorg mogelijk is, met als uitgangspunt 'langer zelfstandig thuis'.

Gebiedsprofielen Wonen

Het plangebied ligt in het profiel Noord-West, in de buurt Muizenberg, op de grens met Kesteren. In Muizenberg en ook Kesteren zijn relatief veel goedkope woningen. In beide buurten wonen veel gezinnen en empty nesters. Het percentage ouderen is nu nog laag, maar vergrijzing wordt duidelijk een vraagstuk; in delen zijn er nu al veel 55 plussers in eengezinswoningen. Naar de toekomst toe dreigt tekort aan geschikte woningen voor ouderen. Er is dus aanbod nodig voor een ouder wordende bevolking: meer (middel)dure appartementen in koop- en huur voor empty nesters met hoger inkomen en goedkope huur appartementen voor lagere inkomens. Door doorstroming komen goedkope woningen vrij voor starters. In zowel Muizenberg als Kesteren is verbetering van belevingswaarde gewenst. Verbetering van de woonomgeving en voorzieningenniveau draagt hieraan bij.

Ondanks de relatief goedkope woningvoorraad prevaleert in de afweging voor het beoogde programma de wens om te voorzien in geschikte woningen voor ouderen in combinatie met het zorgconcept dat wordt geïntroduceerd. Het plan van Alwel in samenwerking met Surplus draagt zowel door het toevoegen van betaalbare woningen als het toevoegen van voorzieningen en de combinatie van wonen en zorg bij aan de opgave zoals genoemd in het gebiedsprofiel. Binnen de categorie betaalbaar is in overleg met Alwel gekozen voor een invulling in het (duurdere) 'bereikbare' sociale segment (81 woningen tot € 879,66, prijspeil 2024) en een deel in het middeldure segment (23 woningen tot € 1.123,13, prijspeil 2024).



Woon-zorgconcept

De komende jaren neemt het aantal ouderen dat zelfstandig thuis woont en in de thuissituatie ondersteuning en zorg ontvangt enorm toe. Tegelijkertijd zien we dat ouderen een nadrukkelijke wens hebben om zo lang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen en dat, door de vergrijzing en toenemende personele schaarste, de druk op de zorg toeneemt. Een antwoord hierop is het inrichten van wooncomplexen als zorgzame gemeenschappen waar men elkaar ondersteunt en naar elkaar omkijkt. In het nieuwe complex werken bewoners, de woningcorporatie en de welzijn- en zorgorganisatie samen om hier prettig en zelfstandig samen te wonen. Hierbij wordt de verschuiving van kwaliteit van zorg, naar kwaliteit van leven gemaakt. Door te investeren in het woonklimaat, geschikte woningen, een gemeenschappelijke ruimte waar iedereen welkom is en met inrichting van de openbare ruimte wordt een gemeenschap gevormd waar iedereen welkom is en elkaar makkelijk ontmoet.

Het gezamenlijk aanbod is tweeledig, naast thuiszorg voor zowel lichte als complexe zorg, wordt op het complex ook met professionals met een sociale opleiding de gemeenschap concreet ondersteunt op welzijn en community vorming. Door professionals wordt de gemeenschap geholpen zodat de behoefte aan ondersteuning en zorg zo lang mogelijk zelf ingevuld kan worden. Als het echt niet meer gaat, kan Surplus ondersteuning en zorg in het complex bieden op basis van verschillende indicaties, van lichte ondersteuning (WMO) tot zorg op basis van een ZVW of WLZ indicatie. Intensieve zorg en behandeling is mogelijk, op basis van een WLZ-VPT (volledig pakket Thuis).

Om woningbouw op de locatie Muizenberglaan/Westerhagelaan mogelijk te maken is een herbestemming nodig van een bedrijfslocatie (enkel qua bestemming, nooit zo in gebruik geweest) naar woningbouwlocatie. In de Omgevingsvisie Breda 2040 is de visie op de economie beschreven en is invulling gegeven aan de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Breda voor werklocaties. De ontwikkelingsrichting voor bestaande werklocaties is op de kaart 'toetsingskader bestaande werklocaties' weergegeven (vastgesteld op 21 oktober 2021). Dit toetsingskader is parallel aan de Omgevingsvisie 2040 vastgesteld als zelfstandig thematisch beleidskader. Op deze kaart is de locatie niet aangeduid, aangezien deze nooit effectief in gebruik is geweest als bedrijfslocatie. Vanuit economisch perspectief is er dan ook geen belemmering om een herbestemming naar een woongebied mogelijk te maken.

Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit drie bouwdelen die variëren in bouwhoogte. Twee gebouwen voor 81 sociale huurwoningen en één gebouw voor de 23 middeldure huurwoningen. Het gebouw aan de zuidwestzijde (Westerhagelaan) bestaat uit drie bouwlagen (max. 10 meter). Op de hoek Muizenberglaan/Kesterenlaan komen vijf bouwlagen (max. 16 meter) en het gebouw aan de zuidoostzijde heeft vier bouwlagen (max. 13 meter). Bergingen en containerruimtes worden in het gebouw opgelost. Naast de woningen wordt in het complex, aan de zijde van de Kesterlaan tegenover het winkelcentrum, ook een gemeenschappelijke ruimte van ca. 175 m² (bvo) gecreëerd waar maatschappelijke voorzieningen met ondergeschikte horeca en dienstverlening mogelijk zijn. Deze zijn ook toegankelijk voor omwonenden. Tussen de bouwdelen ontstaat een semi-openbare, groene binnentuin waar eveneens ruimte is voor een deel van de benodigde waterberging. Aan de zuidwestzijde komt een parkeerterrein voor 112 parkeerplaatsen op maaiveld. Het parkeerterrein ontsluit op de Muizenberglaan. De bestaande bomenrij aan de zuidoostzijde wordt behouden. Langs de Westerhagelaan zal een groene wal worden gerealiseerd welke aansluit op de bestaande groenstructuur aan deze zijde van de Haagse Beemden. De planopzet sluit aan op de kaders die door de gemeente zijn meegegeven. Daarbij draagt het bouwplan bij aan het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit op de locatie, doordat een langjarig braakliggend terrein wordt bebouwd.



Stedenbouwkundig plan

Beeldkwaliteit

Om te komen tot een hoogwaardige beeldkwaliteit voor de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door de gemeente en Alwel. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel uit van de Welstandsnota. De criteria uit het beeldkwaliteitsplan worden, onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, gehanteerd bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan.

Milieuaspecten en locatiecondities

Vanuit de directe omgeving zijn er verschillende aspecten die van invloed zijn geweest op de planopzet. Zo is aan de zuidzijde van het terrein een warmtestation van het waterschap gelegen. Deze installatie heeft een geluid- en geuruitstraling over een deel van het terrein. Daarnaast is er geluidsbelasting vanuit de Westerhagelaan op het plangebied. Bij het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze aspecten om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Uit de diverse milieu- en gebiedsonderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat bij de realisatie van het project geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Hieronder worden een aantal relevante aspecten toegelicht.

Warmtestation

Het warmtestation grenst aan de zuidkant tegen het plangebied. Er dient op basis van geluid een afstand aangehouden te worden van 50 meter. Daar wordt in de huidige planopzet aan voldaan. Het aspect geur is nader onderzocht en hoewel voor een klein deel van het plangebied niet voldaan kan worden aan de grenswaarde van 1,0 OUE/m³ als 98 percentiel wordt geen overlast ten aanzien van geur verwacht aangezien deze overschrijding zich slechts gedurende 176 uur per jaar zal voordoen. Aangezien geen wettelijk kader of vastgesteld gemeentelijk geurbeleid geldt kan de gemeente een specifieke afweging maken. Gelet op de zeer beperkte overschrijding kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geluid

Het akoestisch onderzoek (OMWB) dat in een eerder fase van de planvorming reeds was opgesteld is geactualiseerd op basis van een telling van de verkeersintensiteit op de Westerhagelaan in oktober-november 2023. Hieruit is een lagere intensiteit gebleken wat een positief effect heeft op de rekenresultaten. Hoewel als gevolg van het wegverkeer van de Westerhagelaan de voorkeursgrenswaarde met 5dB wordt overschreden, kan voor alle woningen aan de binnenzijde een geluidluwe gevel worden gegarandeerd. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk ontheffingenbeleid. Wel is een hogere grenswaarde door het college afgegeven.

In het bestemmingsplan is via voorwaardelijke verplichtingen geborgd dat de woningen voldoen aan het besluit hogere waarden, dat als bijlage bij de regels onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.



Flora & fauna (vleermuizen)

Om inzicht te krijgen in de aanwezige ecologische waarden is een quickscan flora en fauna opgesteld. Hieruit zijn geen belemmeringen uit voortgekomen. Wel is nader onderzoek uitgevoerd naar de vliegroutes van vleermuizen. Dit om te bepalen of de uitstraling van verlichting op de houtwal met populieren een negatief effect kan geven. Uit het nader onderzoek blijkt dat niet noodzakelijk is om nog verdere stappen te ondernemen om negatieve effecten op vleermuizen te voorkomen. Wel wordt, ondanks dat er geen beschermde functies voor vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn, aanbevolen om bij het toepassen van verlichting de uitstraling naar het omliggende groen zoveel mogelijk te beperken. Door de boomkronen zo donker mogelijk te houden kunnen de dieren die hier nu jagen dat ook nog zoveel mogelijk in de toekomst blijven doen. Ook heeft dit een gunstig effect op andere niet beschermde soorten zoals algemene broedvogels en kleine grondgebonden zoogdieren welke gebruik maken van het gebied als leefgebied.

Parkeren

Op basis van de Nota parkeernormen Breda 2021 zijn voor de 104 woningen in totaal 109 parkeerplaatsen nodig. Aan de zuidzijde van het perceel wordt een parkeerterrein gerealiseerd met ruimte voor 112 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Ook zal, conform de parkeernota, worden voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en scootmobiel. In de regels van het bestemmingsplan is via een voorwaardelijke verplichting geregeld dat het bouwplan moet voldaan aan de parkeernota.

Water

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal ca. 325 m³. In de binnentuin is ruimte voor waterberging. De waterbergingsopgave kan echter niet volledig bovengronds verwerkt worden, waardoor gezocht zal moeten worden naar een ondergrondse voorziening ter plaatse van de parkeerplaats. Dit kan middels diverse systemen. Deze mogelijkheden zijn doorgerekend. Hieruit is gebleken dat in ieder geval aan de waterbergingsopgave kan worden voldaan. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure van het plan. De exacte oplossingsrichtingen zal in de verdere uitwerking van het plan worden vormgegeven.

Duurzaamheid en groenkompas

De gemeente Breda heeft de ambitie in 2044 CO₂-neutraal te zijn. De landelijke ambitie is in 2050 gasloos en nieuwbouw bijna energie neutraal in 2020. Vanuit het stedenbouwkundig ontwerp zijn verschillende maatregelen toegepast om de gebruikskwaliteit en toekomstwaarde te vergroten. Het bouwplan krijgt een groene en klimaatbestendige inrichting. Het groen en de waterbergingsvoorziening werkt bevorderlijk voor de verkoeling van het gebied en heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit. Secundair bevordert de beleving van de groene uitstraling gecombineerd met het sociale karakter van de binnentuin en het toegepaste woon-zorgconcept de sociale cohesie. Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de gestelde norm van minimaal 20 – 35% openbaar groen uit het Groenkompas.

Participatie

Conform de participatieleidraad is voor deze ontwikkeling door Alwel in samenwerking met de gemeente een participatieplan opgesteld waarin wordt beschreven hoe de participatie plaatsvindt. In het participatieplan staat beschreven wie belanghebbenden zijn en op welke wijze en op welk participatieniveau zij betrokken worden. Voor de ontwikkeling is uitgegaan van participatie niveau 2: adviseren. Van de participatie is verslag gemaakt. Het participatieplan en de verslagen zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.

Op diverse manieren zijn omwonenden en andere belanghebbenden betrokken bij de planvorming. Al in 2017 is een informatieavond georganiseerd waarin de stedenbouwkundige visie is toegelicht. Nadat in 2021 Alwel betrokken is geraakt bij het project is de participatie samen met de gemeente verder opgepakt. Alwel biedt via de projectwebsite algemene informatie aan over het project. Op 19 juni 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Op 12 december 2023, tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is wederom een inloopbijeenkomst georganiseerd. De verslagen hiervan zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd. In algemene zin zijn de omwonenden enthousiast over de beoogde ontwikkeling. Wel zijn er enkele zorgen geuit over sociale veiligheid en overlast van ongedierte in de buurt. Daarnaast maken enkele omwonenden zich zorgen over privacy en verminderde zoninval als gevolg van het bouwplan.



Wettelijk vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (provincie);
2. Waterschap Brabantse Delta;
3. Veiligheidsregio Midden en West-Brabant;
4. Wijkraad Haagse Beemden (Bekom)

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de hun belangen.

De Veiligheidsregio heeft een positief advies afgegeven met een aandachtspunt op het gebied van bluswatervoorzieningen. Dit aspect ziet niet direct op bestemmingsplan maar betreft een uitvoeringsaspect in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte. De veiligheidsregio heeft verzocht vooruitlopend op het proces van vergunningverlening in overleg te treden over de nadere uitwerking.

Het waterschap heeft een positief advies onder voorbehoud afgegeven. Dit voorbehoud heeft betrekking op het voldoende vastleggen van de leidingen die in het plangebied langs de Westerhagelaan liggen door deze op te nemen op de verbeelding en in de planregels. In het ontwerpbestemmingsplan is om deze reden een dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van de bescherming van deze leidingen. Dit heeft geen gevolgen voor het bouwplan.

De wijkraad heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om inhoudelijk te reageren.

Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Breda hebben op 15 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De inzage termijn liep tot en met 25 januari 2024. Er zijn in totaal zeven zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag om hier een besluit op te nemen. De ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' d.d. 25 maart 2024 samengevat weergegeven en van een beoordeling voorzien. 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.

Conclusie

De inhoud van de zienswijzen komt overeen met de opmerkingen die zijn gemaakt tijdens het participatietraject. Zo is vermindering van privacy en zoninval een terugkerend item. Een aantal indieners pleit voor een verhoging van het percentage middeldure huur. In de zienswijzennota is in de beantwoording uitgebreid ingegaan op de aangegeven punten. Ten aanzien van het programma geldt dat door de combinatie van sociale en middeldure huurappartementen een divers woonsegment ontstaat. Het realiseren van betaalbare levensloopbestendige woningen waarbij Surplus, indien gewenst, ondersteunende zorg kan aanbieden sluit aan bij de bevolkingsopbouw en behoefte in de Haagse Beemden.

De zienswijzen zijn ongegrond. Er volgen dan ook geen wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Om deze reden dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. De zienswijzennota als bijlage bij de toelichting gevoegd.

In bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' is een Staat van wijzigingen opgenomen waarin de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan staan vermeld.



Juridisch

Consequenties

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het plan naar de provincie gestuurd. Na 6 weken, of zoveel korter indien de provincie akkoord is, wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en kan hiertegen gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorzieningen worden ingediend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld pas in werking als op het verzoek om een voorlopige voorziening is besloten. Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moet in het beroepschrift aangeven worden welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

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

Bevoegdheid

De gemeenteraad is op grond van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is eveneens bevoegd om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de website www.officielebekendmakingen.nl.

Financieel

De gemeenteraad heeft in 2017 een grondexploitatie vastgesteld voor deze locatie die jaarlijks wordt herzien. In die grondexploitatie zijn alle kosten en opbrengsten opgenomen die horen bij de realisatie van 104 woningen in de categorieën sociale en middeldure huur. De grondexploitatie heeft een verwacht positief resultaat.

De gemeente Breda is zelf eigenaar van de grond. Het kostenverhaal vindt plaats via de grondverkoop aan de ontwikkelende partij (Alwel). In deze grondverkoopovereenkomst worden aanvullende bepalingen opgenomen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van de sociale en middeldure huurwoningen, het toegepaste woon-zorgconcept en de (semi-)openbaarheid van het binnenhof.

Risicomanagement

Er zijn geen relevante risico's te benoemen die voortvloeien uit het voorgestelde besluit.

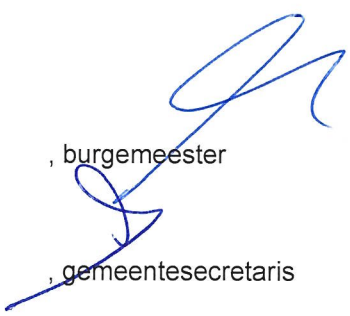
Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

1. Raadsbesluit
2. Advies college aan Agendacommissie
3. Informatieblad Ruimte
4. Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan'
5. Beeldkwaliteitsplan 'Muizenberglaan Breda'
6. 7 geanonimiseerde zienswijzen
7. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan'
d.d. 25 maart 2021



Te tekenen document(en)
1. Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester

, gemeentesecretaris

**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 gezien 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.