



Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het verzoek van Thebe, Stichting Holding Oranjehaave & De Ijpelaar & Aeneas om gebruik te mogen maken van de mogelijkheid tot wijziging van het bestemmingsplan,

overwegende dat,

in het bestemmingsplan Ijpelaar dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 april 2010 en rechtskracht heeft verkregen op 29 juli 2010, aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid is verleend, overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, tot wijziging van het bouwvlak danwel het bebouwingspercentage conform artikel 10.3 van het bestemmingsplan "Ijpelaar" met dien verstande dat:

- geen nieuwe bouwvlakken tot stand worden gebracht, maar uitsluitend wijzigingen van de aangegeven bouwvlakken;
- het bebouwingspercentage met maximaal 10% wordt verhoogd;
- de afstand van gebouwen tot de zijdelings bouwperceelgrens minimaal 5 meter dient te bedragen;
- de stedenbouwkundige kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de nut en noodzaak van de uitbreiding van het bouwvlak en/of bebouwingspercentage is aangetoond;

het ingediende verzoek past binnen genoemde voorwaarden;

het ontwerpwijzigingsplan van 13 juni tot en met 24 juli 2013 ter inzage heeft gelegen;

gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen zijn ingekomen van:

1. Stichting Wijkraad Ijpelaar-Overakker, Postbus 4804;
2. J. v.d. Boom, Slangenburgstraat 1;
3. J.A. Bos-de Wildt, Slangenburgstraat 3
4. P.P. Plasschaert, Slangenburgstraat 4;
5. H. van Mook, Slangenburgstraat 5;
6. Dhr. en mevr. Van Rossum du Chattel-Schoenmakers, Slangenburgstraat 6;
7. A. Havermans-Arets, Slangenburgstraat 7;
8. A. van Beek, Slangenburgstraat 8;
9. C. de Wit, Slangenburgstraat 9.
10. Bewoners Neubourgstraat 2;
11. Bewoners Neubourgstraat 3;
12. Bewoners Neubourgstraat 4;
13. Dhr./Mevr. Van Jaarsveld, Neubourgstraat 5;
14. Dhr./Mevr. Van Rooten, Neubourgstraat 6;
15. E.J. de Jong-van Dijk, Neubourgstraat 7;
16. Dhr./Mevr. Smetsers, Neubourgstraat 9;
17. Bewoners Hornstraat 12;
18. Mevr. C. van Caulil, Croystraat 25

de zienswijzen tijdig zijn ingediend en derhalve ontvankelijk zijn;

de zienswijzen hieronder zijn samengevat en beoordeeld en voorzien zijn van een conclusie;

het mogelijk is dat in deze samenvatting niet alle reacties gedetailleerd worden genoemd, maar dat deze bij de totale beoordeling wel volledig zijn meegewogen;

1. Zienswijze Stichting Wijkraad Ijpelaar-Overakker

Samenvatting a.1.

Bij de procedure voor het bestemmingsplan Ijpelaar is vooruitgelopen op o.a. het bouwplan voor het Zorgcentrum Ijpelaar. De bouwmogelijkheden voor uitbreiding van het zorgcentrum zijn zodanig vastgelegd in dit bestemmingsplan dat de groenstrook aan de (aangrenzende) Croystraat onaangetaast zou blijven.

Bij het ontwerpwijzigingsplan blijkt echter dat toch inbreuk wordt gemaakt op de groenstrook aan de Croystraat en dat zelfs een aanzienlijk aantal bomen gerooid zullen gaan worden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan Ijpelaar en leidt tot onbehoorlijk bestuur van de gemeente.

Beoordeling

Ad a.1.

In het bestemmingsplan Ijpelaar, zoals dat is vastgesteld door de raad op 29 april 2010 is al aangegeven dat er een renovatie zal plaatsvinden van het bestaande zorgcentrum aan de Overakkerstraat en ook dat dit zal plaatsvinden binnen de bestaande juridisch-planologische kaders van het bestemmingsplan Ijpelaar.

In dit bestemmingsplan Ijpelaar heeft de locatie in artikel 10 de bestemming "maatschappelijk" en binnen dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 10.3) voor het wijzigen van het bouwvlak en/of het bebouwingspercentage onder voorwaarden.

De juridische-planologische mogelijkheden zijn derhalve, conform afspraak, vastgelegd in het bestemmingsplan Ijpelaar en onderhavig wijzigingsplan is nu een uitwerking hiervan.

Het bouwplan past in alle in artikel 10.3 van het plan Ijpelaar opgenomen randvoorwaarden.

De omvang van het bestemmingsvlak met de aanduiding "maatschappelijk" in onderhavig wijzigingsplan is ten opzichte van de omvang van het bestemmingsvlak in het bestemmingsplan "Ijpelaar" ongewijzigd gebleven. Er vindt dus geen aantasting plaats van de aanwezige groenstructuur met de bestemming "groen" (openbaar groen). Wel is binnen het bestemmingsvlak, conform de wijzigingsbevoegdheid, het bouwvlak zelf enigszins vergroot, maar deze vergroting blijft binnen de bestemming "maatschappelijk" (geheel in particulier eigendom) en gaat niet, zoals reeds gezegd, ten koste van de bestemming "groen" die voor de groenstrook aan de Croystraat geldt.

Op 24 november 2010 heeft Woningbouwvereniging Laurentius (destijds aanvrager) een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen aangevraagd voor de locatie Overakkerstraat 99-111 en op 11 februari 2011 is deze omgevingsvergunning verleend.

Uit de bij de kapvergunning behorende inventarisatie blijkt dat de te kappen bomen liggen binnen het bestemmingsvlak "maatschappelijk".

Het bouwplan en derhalve ook het nu voorliggende wijzigingsplan heeft derhalve geen betrekking op de in het plan Ijpelaar aangewezen groenstrook aan de Croystraat.

De nieuwbouw vindt plaats grotendeels ter plaatse van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw komt circa 6 meter dicht bij de Croystraat te staan dan momenteel het geval is. De huidige bebouwing wordt gesloopt en tegen de buitenmuur van de huidige bebouwing zijn enige bosschages aanwezig, welke inmiddels zijn verdwenen. Echter deze bosschages waren overigens, net als de bestaande bebouwing, opgenomen binnen de bestemming "maatschappelijk" en het verdwijnen van deze bosschages betekent niet dat de aanwezige openbare groenstrook nu is aangetast.

Samenvatting a.2.

Zorgorganisatie Thebe heeft tijdens een door haar georganiseerde informatieavond in maart 2013 niet aangegeven dat de bouwplannen ten koste zouden gaan van het groen aan de Croystraat en zelfs uitdrukkelijk het tegendeel beweerd.

Beoordeling

Ad a.2.

Uit de beoordeling onder a.1. blijkt dat zorgorganisatie Thebe geen onjuiste informatie heeft verstrekt op de gehouden informatieavond.



Conclusie

Deze zienswijze achten wij ongegrond.

2. Zienswijzen 2 t/m 9, bewoners Slangenburgstraat, zijn identiek en zullen als één zienswijze behandeld worden.

Samenvatting 2.a.

Het blijkt dat het bouwplan 6 en 5.30 meter dicht bij het park komt te liggen dan de huidige bebouwing, terwijl bij het indienen van het oorspronkelijk plan is beslist dat binnen de planologisch-juridische kaders gebleven zou worden.

De wijkraad Ijpelaar-Overakker heeft zich in 2009 (bij de procedure voor het bestemmingsplan Ijpelaar) ingespannen om het park aan de Croystraat te behouden.

Beoordeling

Ad 2.a.

Wij verwijzen naar het gestelde onder beoordeling ad 1.a. en komen tot de conclusie dat het wijzigingsplan blijft binnen de opgenomen planologisch-juridische kaders en ook dat de aanwezige groenstrook met de bestemming "groen" aan de Croystraat, niet wordt aangetast door dit bouwplan.

Samenvatting 2.b.

Uit navraag blijkt dat 12 bomen gerooid moeten worden en dat hiervoor zelfs al kapvergunning is verleend. Bij de bouw van opvangcentrum Valkenhorst aan de Assumburgstraat en nadien ook voor de woningen is ook al een hele groenstrook verloren gegaan en het huidige bouwplan zou betekenen dat een tweede groenstrook verdwijnt en wordt ingenomen door bebouwing.

Beoordeling

Ad 2.b.

Wij verwijzen naar het gestelde onder beoordeling ad 1.a en 1. b.

Een aantal van 12 bomen is door de gemeente nooit genoemd. Uit de verleende kapvergunning blijkt dat weliswaar veel bomen verdwijnen, maar dit zijn bomen die staan op de plaats waar de nieuwbouw plaatsvindt en die dus aanwezig zijn binnen de bestemming "maatschappelijk". De bestaande groenstructuur aan de Croystraat wordt niet aangetast.

Conclusie

Deze zienswijze achten wij ongegrond.

3. Zienswijzen 10 t/m 18, bewoners Neubourgstraat/Hornstraat/Croystraat, zijn identiek en zullen als één zienswijze behandeld worden.

Samenvatting 3.a.

Bewoners sluiten zich aan bij de zienswijzen 2 t/m 9, en geven aan dat de bouwplannen binnen de planologisch-juridische kaders van het plan Ijpelaar zou blijven en dat de groenstrook niet aangetast zou worden.

Beoordeling

Ad 3.a.

Wij verwijzen naar het gestelde onder beoordeling ad 1.a. en komen tot de conclusie dat het wijzigingsplan blijft binnen de opgenomen planologisch-juridische kaders en ook dat de aanwezige groenstrook met de bestemming "groen" aan de Croystraat niet wordt aangetast door dit bouwplan.

Samenvatting 3.b.

Door het verschuiven van de bouwmassa ontstaat er planschade. Bouwblok D wordt zo dicht bij de bestaande de woningen Neubourgstraat/Croystraat/Slangenburgstraat gesitueerd dat het de privacy en het woongenot aantast.



Beoordeling

Ad 3.b.

De nieuwbouw komt inderdaad circa 6 meter dichterbij de Croystraat te liggen dan nu het geval is, maar blijft nog steeds binnen het vlak dat in het bestemmingsplan Ijpelaar als "maatschappelijk" wordt aangeduid.

De afstand van de bestaande bebouwing tot aan de woning Croystraat 25 (deze woning staat recht tegenover de nieuwbouw) is ruim 58 meter en de afstand van de nieuwbouw tot deze woning wordt ongeveer 52 meter. Er vindt weliswaar een verkleining van de afstand plaats, maar de resterende afstand is in een stedelijk gebied nog steeds dermate ruim dat hier geen sprake is van privacyaantasting.

De woning aan de Hornstraat grenst niet aan de groenstrook aan de Croystraat, maar is gelegen op de hoek Neubourgstraat/Hornstraat. De woning heeft niet direct zicht op de locatie. Van privacyaantasting kan dan ook geen sprake zijn.

De woningen aan de Neubourgstraat 2 t/m 7 en 9 zijn woningen die bij het uitzicht vanuit de woonkamer de Neubourgstraat inkijken, zij grenzen niet direct aan de groenstrook aan de Croystraat. Ook hier kan van onevenredige privacyaantasting vanwege de nieuwbouw geen sprake zijn.

Het staat appellanten overigens vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Dit verzoek zal door een onafhankelijk adviesbureau worden beoordeeld, waarna het college over het verzoek zal besluiten.

Samenvatting 3.c.

Bewoners vragen zich af of nieuwbouw wel noodzakelijk is omdat men onvoldoende aanmelding van ouderen verwacht.

Beoordeling

Ad 3.c.

Thebe, Stichting Holding Oranjehaave & De Ijpelaar & Aeneas gaan de appartementen aanbieden aan ouderen met een (beperkte) zorgvraag. Door nieuwe wetgeving zal wonen en zorg gescheiden aangeboden moeten gaan worden. Thebe heeft voldoende belangstelling voor deze woningen.

Ambtshalve wijziging

Tijdens de informatieavond van 20 augustus 2013 is naar voren gebracht dat de bouwgrens van gebouw E aan de zijde van de Overakkerstraat enigszins verschoven kan worden richting nieuwe bebouwing. Wij hebben hierin toegestemd om niet de indruk te wekken dat meer bebouwing mogelijk is. De ambtshalve wijziging is verwerkt op de verbeelding.

Paragraaf 5.6. Flora en Fauna van de toelichting is aangepast, aangezien inmiddels het vleermuizen onderzoek is afgerond en er een werkprotocol is opgesteld. Beide documenten zijn als bijlagen toegevoegd.

gezien de inhoud van de zienswijzen en het daarop geleverde commentaar;

gezien de ambtshalve voorgestelde wijziging;

gezien de correcties ten aanzien van taal- en typefouten en het invoegen van de juiste figuren;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Tot aanpassing van de verbeelding als volgt:
De bouwgrens aan de zijde van Overakkerstraat enigszins te verschuiven in noordelijke richting;



3. Tot aanpassing van de toelichting, paragraaf 5.6. Flora en Fauna met de resultaten van het vleermuizenonderzoek en het werkprotocol en toevoegen van deze documenten als bijlage bij de toelichting;
4. Het wijzigingsplan "Ijpelaar, wijzigingsplan Overakkerstraat 111", met inachtneming van het gestelde onder 2, gewijzigd vast te stellen;
5. De reclamanten schriftelijk op de hoogte te stellen van deze beslissing.

Breda, 11 MAART 2014

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris