



Raadsvoorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan Zandberg, Baronielaan 14, 22-24



Gemeente Breda

Aantal bijlagen: 0

Bijlage 31 bij besluit
2014/1906-V1

V&V

Voorgesteld besluit

1. De tegen het plan naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in het conceptraadsvoorstel deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Zandberg, Baronielaan 14, 22-24 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016204002-0401 overeenkomstig bijgevoegd concept raadsvoorstel en –besluit met nummer 2017-719 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie aan de Baronielaan zijn respectievelijk de voormalige praktijkschool, de Heilig Hartkerk en de voormalige pastorie gelegen. De drie gebouwen worden niet meer overeenkomstig de oorspronkelijke functies gebruikt.

In juni 2016 heeft VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Midden BV een masterplan 'Uit de Steigers' d.d. 6 juni 2016 ingediend. Het plan omvat de herontwikkeling van de locatie Baronielaan 22-24 (pastorie + kerk) en Baronielaan 14 (ROC-school) met de volgende planonderdelen:

- Een kinderdagverblijf binnen de gerestaureerde pastorie (620 m²);
- Een reversibele inbouw binnen de gerestaureerde kerk met ruimte voor een restaurant (700 m² + 150 m² terras), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, sportvoorzieningen (675 m²), een ontmoetingsruimte (65 m²) en diverse kantoorunits (750 m²);
- Een hoogwaardig woningbouwplan in 4 bouwlagen voor 39 appartementen gelokaliseerd aan een nieuw groen plein ter plaatse van de huidige locatie ROC-school;
- Hoogwaardige, overzichtelijke en sociaal veilige parkeerkelder onder het nieuwbouwplan met 119 parkeerplaatsen, voor functies in de kerk en pastorie, bewoners en bezoekers van de woonappartementen en voor de buurt. De parkeerkelder wordt met een eigen toerit tussen kerk en klooster ontsloten naar de Baronielaan. Daarnaast 6 parkeerplaatsen op het kerkplein voor kiss & ride ten behoeve van het kinderdagverblijf;
- Herinrichting van de kerktuin aan de zijde van het Van Almondepad met daarin het terras van het restaurant en de speelplaats van het kinderdagverblijf.

Teneinde aan deze ontwikkeling te kunnen meewerken moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure worden gebracht en het onderhavige besluit voorziet hierin.

Coördinatie

De raad heeft op 29 september 2016 toestemming verleend voor toepassing van de coördinatieregeling. Het toepassen van deze regeling houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan tegelijk met de ontwerp omgevingsvergunningen ter visie wordt gelegd en de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gecombineerd met de verlening van de omgevingsvergunningen. Hierna worden de besluiten (het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen) tegelijk ter visie gelegd voor de beroepstermijn. Het betreft de volgende omgevingsvergunningen:

1. Baronielaan 22 : het aanpassen en herbestemmen van de kerk
2. Baronielaan 24 : het veranderen van de pastorie in een kinderdagverblijf
3. Baronielaan 14 : het bouwen van 39 appartementen en een parkeerkelder

Anterieuere overeenkomst

Inmiddels is de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer VolkerWessels afgerond. Het betreft hier een afsprakenkader tussen VolkerWessels en de gemeente over diverse zaken, zoals het kostenverhaal en de grondtransactie. De overeenkomst is getekend op 14 oktober 2016.



Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan 'Zandberg, Baronielaan 14, 22-24' biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de nieuwbouw van de appartementen en het realiseren van de gevraagde functies in de kerk en de pastorie.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan 'Zandberg, Baronielaan 14, 22-24' is vastgesteld zal dit, in verband met de gecoördineerde besluitvorming, samen met het vaststellingsbesluit alsook met de verleende omgevingsvergunningen ter visie worden gelegd.

Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zandberg, Baronielaan 14, 22-24' met bijlagen heeft van 20 oktober t/m 30 november 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan zijn 16 zienswijzen ingediend, van in totaal 38 verschillende adressen. Wij achten het van belang om deze zienswijzen zo volledig mogelijk te beantwoorden. Een aantal ingediende zienswijzen heeft (al dan niet ten dele) betrekking op dezelfde onderwerpen. Waar de zienswijzen betrekking hebben op reeds behandelde onderwerpen, zullen wij refereren aan hetgeen hierover al is opgemerkt.

De zienswijzen tegen het plan zijn ingediend door de volgende personen:

Boeimeerhof

1. J. de Lange, Boeimeerhof 4
2. S. Poli en M. van Gorselen, Boeimeerhof 57
3. E. Hengst en C.M.P. Hendriks, Boeimeerhof 59 (vertegenwoordigd door VvAA rechtsbijstand)
4. A.M.M.A. Coenegracht, Boeimeerhof 61
5. Gezamenlijke brief:
 - M. Schreiner, Boeimeerhof 51
 - I. Hartsinck, Boeimeerhof 52
 - A. van Hooijdonk, Boeimeerhof 53
 - L. Ooijens, Boeimeerhof 54
 - E. Heilegger, Boeimeerhof 55
 - R. Koomen, Boeimeerhof 56
 - J. Cival/C. Gelden, Boeimeerhof 58
 - B. H. Versteeg/V. Koster, Boeimeerhof 60
 - H.A. Groothuis/N. Groothuis, Boeimeerhof 62
 - G. Jansen/P. Brouwers, Boeimeerhof 63
 - E. Schrage, Boeimeerhof 64
 - R. v.d. Sande en L. van Bon, Boeimeerhof 68
 - J. Kerstens en C. Kerstens, Boeimeerhof 69
 - N. Rullens, Boeimeerhof 70

Baronielaan

6. MARK Advocaten, Baronielaan 28
7. Y. van Poppel, Baronielaan 32
8. L. Deinum, Baronielaan 36
9. R.A. Wortelboer en G.L. Burema, Baronielaan 40
10. C.A.J. den Brink, Baronielaan 42
11. J.W. Messer, Baronielaan 51
12. Gezamenlijke brief
 - B. Fokkema, Baronielaan 1 bis
 - Y. Grosfeld, Baronielaan 11
 - B. Bullens, Baronielaan 17
 - E. Havermans, Baronielaan 42



F. Hendriks, Baronielaan 67
S. van Hof-Rubens, Baronielaan 70
M.F. den Oudendammer, Baronielaan 119a

13. Gezamenlijke brief
B. Bullens, Baronielaan 11
C. Hopmans en F. van Ierssel, Baronielaan 29
M.C. Stam-Ruis, Baronielaan 41
P.A. Soons, Baronielaan 138

14. Gezamenlijke brief
W. van Pruissen en M.L. van Es, Baronielaan 27
F. van Iersel en C. Hopmans, Baronielaan 29
P. Trienekens en A. Verheul, Baronielaan 31

Jan Nieuwenhuyzenstraat

15. M. Jeurings, Jan Nieuwenhuyzenstraat 3 B2
16. Stichting BreedSaam, p/a Jan Nieuwenhuyzenstraat 15

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingekomen en derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat 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.

1. J. de Lange, Boeimeerhof 4

Samenvatting 1

Reclamant geeft aan verheugd te zijn met het bouwplan, dat een einde zal maken aan de steeds verder aftakelende Heilig Hartkerk, de rommelige praktijkschool en het gedrag van de leerlingen.

In tegenstelling tot vele andere bewoners van de Boeimeerhof verwacht reclamant een upgrading van de waarde van het vastgoed in plaats van een waardedaling.

Hij spreekt zijn waardering uit over het plan.

Beoordeling

Ad 1.1.

Deze positieve reactie zal ter kennisname worden meegenomen en leidt niet tot een inhoudelijke beoordeling.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de plannen.

2. S. Poli en M. van Gorselen, Boeimeerhof 57

Samenvatting 2.1.

Reclamanten geven aan dat door de planontwikkeling er een toename van het aantal verkeersbewegingen zal ontstaan van 550 mvt per etmaal. Afgevraagd wordt wat dit betekent voor de geluids- en milieubelasting voor de woning van reclamanten en ook voor de verkeersveiligheid ter plaatse. De Baronielaan is een behoorlijk drukke weg en daarover is in de toelichting niets terug te vinden.

Beoordeling

Ad 2.1.

De toename met 550 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) heeft nagenoeg geen invloed op de verkeersdoorstroming of verkeersveiligheid en is een aanvaardbare verkeersbelasting op dit type Weg (30-km weg). Er zijn woonstraten die rustiger zijn, maar er zijn ook 30 km/uur straten die tweemaal zo druk zijn, zoals bijvoorbeeld de Ginnekenweg. De Baronielaan is inderdaad geen rustige straat, maar het meeste verkeer vindt plaats in de spits. De verwachting is dat een groot deel van het nieuwe verkeer ook buiten de spits zal plaatsvinden. Dit heeft te maken met de functies die in de kerk komen zoals een restaurant, sportvoorziening, maatschappelijke voorziening etc, die gedurende de dag door bereikbaar zijn. In de toelichting wordt in paragraaf 4.3 ingegaan op het verkeersaspect en



wordt aangegeven dat de Baronielaan de toegangsweg is voor gemotoriseerd verkeer. Hoewel niet uitdrukkelijk wordt genoemd dat de Baronielaan een drukke weg is, is dit uiteraard bekend en is er rekening mee gehouden.

Wat betreft de verkeersveiligheid is de inrichting van de weg van belang en die wordt in het kader van de herinrichting Baronielaan apart opgepakt met verbeteringen op dat aspect.

Het extra aantal verkeerbewegingen is zodanig dat niet gesproken kan worden dat dit onaanvaardbare gevolgen heeft voor de geluids- en milieubelasting van de woning van reclamant.

Samenvatting 2.2.

Reclamanten vrezen ook geluidsoverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit door de halfverzonken parkeerkelder. Uit het luchtkwaliteits- en geluidonderzoek is niet gebleken dat de parkeerkelder hierin is meegenomen.

Reclamanten geven aan dat een volledig verzonken parkeerkelder gewenst is. Dit zou er tevens toe leiden dat het gebouw, dat nu een hoogte heeft van 15 meter, met circa 1,5 meter verminderd kan worden. De parkeerkelder is overigens niet alleen toegankelijk voor bewoners maar ook openbaar toegankelijk en dit leidt naar verwachting tot overlast in de omgeving.

Beoordeling

Ad 2.2.

De halfverzonken parkeerkelder is een integraal onderdeel van het bestemmingsplan. Het verder verdiepen van de parkeerkelder heeft gevolgen voor het complete plan. Immers, de toegangsweg heeft vervolgens een extra maaiveldverschil te overbruggen van 1,5 meter. Deze fysieke ruimte is op locatie niet aanwezig. De enige optie in dat kader is derhalve om de parkeerkelder halfverdiept uit te voeren. Bijkomend voordeel hiervan is ook dat natuurlijke in plaats van mechanische ventilatie toegepast kan worden. Mechanische ventilatie is een zeer kostbare oplossing wat een negatieve financiële invloed heeft op het totale plan.

Daarnaast is de aanlegdiepte van de kelder afgestemd op het vloerniveau van de kelder van de kerk. Bezoekers van de kerk gaan ook hier parkeren en kunnen dan op één niveau de kerk binnengaan en vanuit daar met de gebruikelijke middelen (trap/lift) de functies bereiken.

Tevens is onderzoek gedaan naar de grondwaterstanden. Verdiepen van de kelder zou in de bouwfase moeten leiden tot forse grondwateronttrekkingen, wat onder meer gevolgen kan hebben voor de fundatie van de in de directe omgeving gelegen panden.

Reclamanten vragen ook aandacht voor de milieugevolgen van de parkeerkelder. Het aan- en afrijden van voertuigen is in het akoestische onderzoek reeds in beeld gebracht. De verkeersbewegingen van de auto's in de parkeerkelder bleken hierin echter niet verdisconteerd.

Ten gevolge van de zienswijze is nader onderzoek uitgevoerd om de bijdragen van de parkeerkelder op akoestiek en luchtkwaliteit in kaart te brengen. Ook in het theoretische geval dat de kelder geheel verdiept aangelegd zou worden, moet de kelder belucht worden en dit komt dan ook in de omgeving terecht.

Het resultaat is dat voldaan wordt aan de normen. De voorziening is inpasbaar en de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan.

De parkeerkelder maakt deel uit van de totale parkeeroplossing welke voldoet aan de gestelde parkeernormen. Naast bewoners van de appartementen dienen ook gebruikers van de nieuwe functies in de kerk daar gebruik van te maken. Er zijn daarvoor voldoende parkeerplaatsen in de kelder aanwezig en derhalve wordt er geen extra overlast voor de omgeving verwacht.

Samenvatting 2.3.

Het nieuwe appartementencomplex van circa 15 meter is hoger dan het gebouw aan het Boeimeerhof en de omringende woningen aan de Baronielaan (maximaal 13 meter toegestaan). De grotere hoogte van circa 15 meter leidt tot een ongewenst ruimtelijk effect.

Het zal ook invloed hebben op het toetreden van zon- en daglicht in de woning van reclamanten, welke op een hoogte van circa 11 meter ligt.

Het gebied van de nieuwbouw functioneert nu als voorzijde van de woning van reclamanten; de woonkamer, keuken en loggia liggen aan deze zijde. De nieuwbouw is gepland op een afstand van circa 19,5 meter en reclamanten vrezen voor een aantasting van de privacy. Ook betekent de nieuwbouw dat het volledige vrije uitzicht op de kerk vanuit de woning zal verdwijnen.



Dit alles zal tenslotte ook leiden tot een waardedaling van het onroerend goed.

Beoordeling

Ad 2.3

De nieuwe appartementen krijgen een hoogte van maximaal 15 meter, waardoor er slechts een verschil in hoogte is van 2 meter, circa een halve bouwlaag, met de omringende bebouwing. Het noordelijk deel van het nieuwe appartementengebouw is op circa 22 meter van de bebouwing van het Boeimeerhof gepositioneerd. Ter plaatse van de uitspringende westelijke hoek van het Boeimeerhof is deze afstand smaller, namelijk circa 19 meter. In de zone tussen de bestaande en nieuwe bebouwing liggen in het plan de tuinen van het Boeimeerhof, het entreebordes van de nieuwbouw en een groenzone van circa 10-12 meter breed. Deze open zone krijgt een parkachtige inrichting met een aantal grote bomen die voor geleiding tussen de bebouwing zorgen. In deze groenzone wordt het pad opgenomen dat de nieuwbouwwoningen ontsluit en dat ook als ontsluiting van de tuinen voor het Boeimeerhof kan gaan fungeren.

Ten opzichte van de huidige situatie (een smalle en donkere brandgang en leegstaande, enigszins verpauperde schoolgebouwen zeer dicht gelegen tegen de tuinen van het Boeimeerhof) is het voorgestelde plan met parkstrook een kwalitatieve verbetering. Er komt een ruim pad in de groenzone die goed wordt verlicht. Het wordt een privaat gebied met een semi-openbaar karakter. In de avonden wordt de zone afgesloten en overdag is het gebied toegankelijk voor voetgangers. Door de verlichting en afsluitbaarheid van de zone en de sociale controle vanuit de nieuwbouw valt overlast van hangeugd (reclamant voert dit overigens niet aan) hier niet te verwachten.

Tijdens de planvorming in 2015/2016 hebben reeds verschillende gesprekken plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de bewoners van het Boeimeerhof. Tijdens dit proces hebben facetten als bouwhoogte, afstand tussen de bebouwing, privacy en schaduwwerking geleid tot wijzigingen op het plan. Dit is gedaan om tegemoet te komen aan de zorgen van deze bewoners. De wijzigingen betreffen onder andere:

- de nieuwbouw is wat meer in zuidelijke richting verschoven om afstand tussen de bebouwing te vergroten, schaduwwerking te verminderen en privacy te waarborgen;
- de vierde bouwlaag van de nieuwbouw is wat meer terug komen te liggen om de ruimtelijke impact, de schaduwwerking en het privacy-verlies op de tuinen te verminderen.

Er is door architectenbureau Haverman van den Meiracker Vermeulen bv een bezonningsstudie gemaakt voor de effecten van de appartementen Heilig Hart Hof. Uit deze studie d.d. 10 december 2015 blijkt dat de nieuwbouw niet voor onevenredige schaduw zorgt in de tuinen en op de gevels van het Boeimeerhof. In de winter liggen de tuinen een groot deel van de dag in de schaduw, omdat de zon in die tijd vrij laag aan de horizon staat. Echter ook omliggende, bestaande bebouwing zorgt voor schaduw. De bezonningsstudie laat verder zien dat er in de rest van het jaar voldoende zonlicht blijft doordringen tot de tuinen en op de gevels van het Boeimeerhof.

De bezonningsstudie zal als bijlage 10 in het bestemmingsplan opgenomen worden.

De locatie van het nieuwbouwplan betreft een binnenstedelijke omgeving. In dergelijke gebieden komen schaduwwerking, gebouwen die uit het zicht vallen en privacy-verlies nu eenmaal voor, gezien de smallere profielen van straten (ten opzichte van woongebieden in buitenwijken of het buitengebied) en hogere bebouwingsdichtheden. Het is daarom niet te voorkomen dat door de nieuwbouw het zicht op de Heilig Hartkerk voor een gedeelte van de bewoners van het Boeimeerhof wordt geblokkeerd. De afstand van 22 en 19 meter tussen de bebouwing is een profielmaat, die ruim past binnen dergelijke binnenstedelijke gebieden en is zelfs relatief breed. De nieuwe parkzone tussen de bebouwing is voor een binnenstedelijk gebied een flinke kwaliteitsverbetering. Er zijn niet veel bewoners in het binnenstedelijk gebied die een dergelijke groenkwaliteit hebben als uitloper/'verlenging' van de tuin.

In het vigerende bestemmingsplan 'Zandberg' van 2013 is op de ontwikkellocatie, direct gelegen op de kadastrale grens tussen de brandgang en het zuidelijk gelegen perceel (waar in het plan de groenzone wordt gepositioneerd) bebouwing van 10 meter hoogte toegestaan. Deze juridische mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt zal een grotere ruimtelijke impact hebben en tot meer schaduwwerking leiden op de tuinen van het Boeimeerhof. Die impact zal ook groter zijn dan de impact die voortkomt uit het voorgestelde plan, omdat de bouwgrens van het vigerende bestemmingsplan namelijk dicht bij de woningen Boeimeerhof ligt. Een hoogte van 10 meter op kortere afstand wordt immers ervaren als meer belastend en belemmerend.



Samenvattend zijn wij van mening dat het nieuwbouwplan zal leiden tot kwalitatieve verbetering voor de directe omgeving. Zo worden de verpauperde schoolgebouwen vervangen door nieuwbouw, de Heilig Hartkerk wordt gerenoveerd, er komen voorzieningen in de kerk (waaronder een restaurant met terras op het zuiden), er komt een net plein voor de kerk te liggen, de verwilderde tuin rondom de kerk wordt heringericht en het hele gebied inclusief de voormalige kerk wordt door het semi-openbare karakter overdag toegankelijk voor voetgangers.

Samenvatting 2.4.

Op het Heilig Hartplein verdwijnen enkele parkeerplaatsen. Er komen weliswaar parkeerplaatsen in de parkeerkelder, maar dit zijn betaalde plaatsen. Door de komst van het appartementencomplex en een zorginstelling aan de Baronielaan neemt de vraag naar parkeerplaatsen alleen maar toe. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van het Heilig Hartplein en daarmee voor het Boeimeerhof, de Baronielaan en de middenstand in de directe omgeving.

Beoordeling

Ad 2.4.

De 6 parkeerplaatsen die op het Heilig Hartplein vervallen, moeten gecompenseerd worden en het is een valide manier om dit op te lossen in de nieuwe parkeerkelder. De parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn inderdaad betaalde plaatsen, maar wel openbaar toegankelijk en voor de berekening van de parkeernorm is het gegeven of voor een parkeerplaats al dan niet betaald moet worden, niet relevant.

Naar aanleiding van een zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning (gezamenlijke brief B. Bullens, C. Hopmans en F. van Ierssel, M.C. Stam-Ruis, P.A. Soons) waarin een aantal tekortkomingen in de berekening was geconstateerd, is de parkeerbehoefte opnieuw berekend. In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4.3. 'Verkeer en Parkeren' een aangepaste toelichting op het parkeren opgenomen waarin alle uitgangspunten juist zijn toegepast. Hierbij is een overzicht opgenomen van alle huidige en toekomstige functies en aangegeven welke parkeernormen hierbij dienen te worden toegepast. Deze laat zien dat met de geplande parkeervoorzieningen wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte. De bereikbaarheid van de omgeving is daarbij niet in het geding. De totale parkeerbalans is als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen worden.

De appartementen van het Boeimeerhof zelf hebben overigens een eigen parkeerplaats in de onder het eigen gebouw gelegen parkeerkelder en de toegang hiertoe ligt aan de Boeimeersingel. De nieuwbouw van de appartementen heeft hier derhalve geen invloed op.

Samenvatting 2.5.

De nieuwbouw wordt gedeeltelijk gerealiseerd op het Heilig Hartplein en dichtbij de doorgang tussen het Heilig Hartplein en de Baronielaan. Deze doorgang wordt daardoor nog onoverzichtelijker en gevaarlijk dan in de huidige situatie al is. Auto's zullen vaker gedwongen worden om op de Baronielaan terug te steken, terwijl de Baronielaan hier al druk en onoverzichtelijk is. De auto's die vanaf het Heilig Hartplein komen, en dit geldt ook voor de fietsers en voetgangers die van het gangpad gebruik maken, hebben minder zicht door de nieuwbouw en dit leidt tot gevaarlijke situaties.

Beoordeling

Ad 2.5.

Door de nieuwbouw vervalt enige opstelruimte voor verkeer dat het plein wil verlaten en moet wachten op inrijdend verkeer. Er blijft echter nog wel ruimte over. Gezien de hoeveelheid verkeersbewegingen en de kans op tegemoetkomend verkeer is de verkleining van de ruimte acceptabel en de rijcurves zijn nog steeds in te passen.

Het zicht, voor zowel het inrijdend als uitrijdend verkeer en voor zowel auto's als langzaam verkeer, wordt niet verslechterd door de nieuwbouw, omdat de bebouwing nog steeds ver genoeg van de Baronielaan is gelegen. Dit geldt zowel voor de huidige doorsteek richting het Heilig Hartplein alsmede voor de nieuwe ontsluiting naar de parkeerkelder en de doorsteek naar het Van Almondepad.

Samenvatting 2.6



Het nieuwe terrein is toegankelijk via twee smalle poorten/gangpaden vanaf de Baronielaan en is moeilijk bereikbaar voor bijvoorbeeld de brandweer (zoals laatstelijk is gebleken bij een brand in het leegstaande schoolgebouw). Het volbouwen van de omgeving verergert dit alleen maar en alleen al daarom zou er geen bestemming 'woningbouw' moeten komen noch een andere bestemming waar veel mensen komen te verblijven.

Beoordeling

Ad 2.6.

In het kader van de beoordeling van het gehele bouwplan is door de brandweer o.a. gekeken naar de brandpreventieve maatregelen. In het plan zijn vaste opstelplaatsen voor de brandweervoertuigen opgenomen, als ook de rijroutes naar de opstelplaatsen en de brandkranen, die in het kader van dit project aangelegd moeten worden. In feite vindt er zelfs een verbetering plaats doordat de parkzone, die zal ontstaan rondom de nieuwbouw, toegankelijk wordt voor hulpverleningsvoertuigen. De inzetdiepte, dus ook ten aanzien van de omgeving, zal worden verbeterd.

Het plan is getoetst door de brandweer en akkoord bevonden. Zowel de breedte van als het aantal toegangen is daarbij als voldoende beoordeeld.

De gekozen bestemming is passend bij de functie en het gebruik en het opnemen van andere bestemmingen is niet aan de orde.

Samenvatting 2.7.

In de beleidsregels 'Stedelijk Programmering 2020, Koers Gezet' van december 2010 is aangegeven dat woningbouw in dit gebied moet worden teruggebracht en dit geldt ook voor de zogenaamde verborgen plancapaciteit. Ingezet zou moeten worden op ouderen- en of zorgwoningen. Voorliggend plan druist in tegen de in dit beleidsstuk vastgelegde visie.

Het vigerende bestemmingsplan is op 9 juli 2014 onherroepelijk geworden. De plannen voor de ontwikkeling van deze locatie waren toen allang bekend, maar toch werd het plan vastgesteld zonder ontwikkelingen op deze locatie. Het getuigt niet van een betrouwbare overheid om binnen 3 jaar na vaststelling met gewijzigde plannen te komen.

Los hiervan heeft de gemeente een beperkt contingent aan woningbouw en het gehele contingent is al ingevuld en de ontwikkeling van het onderhavige gebied past hier niet in. Bovendien is er in Breda een overschot aan appartementen, ook nu de woningmarkt weer enigszins aantrekt.

Beoordeling

Ad 2.7.

In de zienswijze wordt verwezen naar de nota 'Koers Gezet'. Inmiddels is deze nota komen te vervallen en heeft de inhoud - het stedelijk programma - integraal een plek gekregen in de Structuurvisie Breda 2030, welke op 26 september 2013 door de Gemeenteraad is vastgesteld. Hier is een interactief en transparant proces aan vooraf gegaan.

In de Structuurvisie Breda 2030 is de gewenste stedelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen. Vanuit de stedelijke programmering geldt voor projecten, waarbij het gaat om een toevoeging van één of meerdere woningen, dat woningvermeerdering toegelaten is wanneer er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en/of functionele kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling. Indien vanuit deze aspecten een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt aangetoond (o.a. ruimtelijke inpassing, woningbehoefte en parkeren) worden woningen gereserveerd in het stedelijk woningbouwprogramma ten behoeve van de ontwikkeling.

Gelet op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die uiteindelijk op deze locatie wordt bereikt (o.a. behoud van het monument en toevoeging van woningen in centrum stedelijk gebied) is gekozen om woonprogramma toe te staan op deze locatie. De woningen voor dit project zijn gereserveerd in het stedelijke programma.

Samenvatting 2.8.

De nieuwe bestemming van kerk, o.a. kantoren, horeca en fitness, voorziet niet in een behoefte. Reclamant verwijst naar de Annakerk aan de Haagweg die op exact dezelfde wijze is ontwikkeld. Deze kerk staat ook aan de rand van de binnenstad en met een goede positie ten opzichte van uitvalswegen. De beschikbare ruimte van deze kerk is 2.500 m² en begin november 2016 stond nog 2.000 m² bedrijfsruimte te huur.

Beoordeling

Ad 2.8.



Door de ontwikkelaar is, voorafgaand aan het verzoek aan de gemeente om het project in procedure te brengen, gedegen onderzoek gedaan naar afzet- en verhuurmogelijkheden. Mochten deze er namelijk niet of slechts beperkt zijn, is er geen haalbaar project en zullen de investeringen niet renderen. Ten aanzien van de nieuwe bestemming van de kerk is uiteraard een vergelijking gemaakt met andere panden, waarbij niet alleen is gekeken naar kantoren. De bestemming van de Heilig Hartkerk wordt immers ruimer om de invulling én het gebied aantrekkelijker te maken. De vergelijking met de Annakerk aan de Haagweg gaat dan ook niet op aangezien hierin slechts enkel kantoorruimte mogelijk is. Overigens staat daar geen 2.000 m² maar 1.154 m² leeg (zie Funda Business d.d. 29 december 2016).

Een aantal aspecten die van belang zijn voor de verhuurbaarheid van de kerk en die deze locatie aantrekkelijker maken dan vergelijkbare ontwikkelingen, zijn dat de locatie is gelegen aan één van de beste zijden van het centrum. Voorts dat de units, zoals eerder vermeld, voor meerdere functies verhuurd kunnen worden (horeca, kantoor, dienstverlening, sport, maatschappelijk) en goed op te delen zijn in kleinere units.

Veel aandacht wordt besteed aan daglicht, duurzaamheid en parkeren en tenslotte wordt de kerk niet als solitair element in het gebied beschouwd, waarbij alles zich 'achter een deur' afspeelt, maar worden looproutes door het gebouw geïntroduceerd die overdag als openbaar beschouwd worden.

Samenvatting 2.9.

Reclamanten zijn slecht te spreken over de gevoerde communicatie met de gemeente. In de haalbaarheidsstudie uit 2012 met betrekking tot de invulling van de plannen rondom de Heilig Hartkerk is duidelijk gesteld dat met bewoners c.q. direct belanghebbenden van het Boeimeerhof gesproken zou moeten worden. Deze gesprekken hebben echter nooit plaatsgevonden. Deze zijn pas gestart nadat bewoners/belanghebbenden zelf daartoe het initiatief hebben genomen. Deze uiteindelijke gevoerde gesprekken waren vervolgens slechts informatief van aard, waarbij telkens is aangegeven dat er niets meer aan de plannen gewijzigd kan worden. Dit getuigt niet van goede buurtparticipatie.

Beoordeling

Ad 2.9.

In de haalbaarheidsstudie uit 2012 is breed gecommuniceerd met partijen die zich inzetten voor het behoud van de Heilig Hartkerk: de Vereniging Behoud Heilig Hartkerk, Vereniging Salvator, Stichting Toekomst Heilig Hartkerk, Monumentenfonds Brabant, Taskforce Toekomst Kerkgebouwen, de Wijkraad Zandberg West en de omwonenden (ROC, GGZ, Baronielaan Noord). Bij de start van het haalbaarheidsonderzoek naar het initiatiefplan van DimensieVier in mei 2014 hebben de bewoners van het aangrenzende wooncomplex Boeimeerhof zich bij de gemeente gemeld. Met deze bewoners zijn toen direct afspraken gemaakt over hun betrokkenheid in dit onderzoek. In de overleggen die met deze groep bewoners plaatsvonden, zijn alle suggesties die zij aandroegen bestudeerd. Aangegeven is wat er wel en wat er niet overgenomen kon worden. Naar aanleiding hiervan zijn er aanpassingen aan het bouwplan gedaan. In de ogen van de bewoners voldeden die aanpassingen niet voldoende aan hun wensen.

De overleggen over suggesties voor aanpassingen van het bouwplan zijn ook daarna nog doorgegaan.

Zie hiervoor o.a. ook de beantwoording onder beoordeling ad 2.10.

Samenvatting 2.10

Door de gemeente wordt gesteld dat de projectontwikkelaar al tegemoet is gekomen aan de geuite bezwaren uit de omgeving. In mei 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden en naar aanleiding daarvan is het nieuwbouwcomplex 2 meter opgeschoven ten opzichte van de woningen Boeimeerhof. Echter, tegelijkertijd is toen besloten de geheel volledig verdiepte parkeerkelder te veranderen in een half-verdiepte parkeerkelder, die nu 1,5 meter boven het maaiveld uitsteekt. In zijn totaliteit vinden reclamanten dat er daardoor geen noemenswaardige concessies zijn gedaan: wel 2 meter opschuiven, maar ook 1,5 meter hoger.

Beoordeling

Ad 2.10

In het initiatiefplan dat door DimensieVier op 4 december 2012 bij de gemeente is ingediend, was sprake van nieuwbouw van 'maximaal 4 lagen op een halfverdiepte parkeergarage (maximale hoogte 14,0 meter) met een beperkt accent in de hoek van de nieuwbouw, één bouwlaag extra (maximale hoogte 17,0 meter)'.



Bij de gemeente is geen plan ingediend/bekend met een volledig verdiepte parkeerkelder. Naar aanleiding van overleggen die in 2014 met de bewoners van het Boeimeerhof plaatsvonden, is het stedenbouwkundig plan zodanig aangepast dat de tussenruimte tussen nieuwbouw en Boeimeerhof 3,5 meter breder is geworden (van 16 meter naar 19,5 meter op het smalste stuk en 22,5 meter over de grootste lengte). Ook wordt de 4^e bouwlaag van de nieuwbouw met een setback uitgevoerd, waardoor de tussenruimte op die hoogte nog eens 2,5 meter breder wordt. De onbebouwde zone tussen nieuwbouw en Boeimeerhof wordt ingericht als een parkstrook met verspreide staande bomen, die het zicht tussen de twee woongebouwen breekt. De toegang naar de parkeerkelder is verplaatst naar de andere zijde naast de kerk.

Samenvatting 2.11

Reclamanten vrezen dat het bouwplan ten koste gaat van de aanwezige flora- en fauna. Binnen het gebied zijn vleermuizen en broedvogels aanwezig, welke streng beschermd worden door de Flora- en faunawet. Bij de sloop van de praktijkschool worden mogelijk verblijven van vleermuizen weggenomen. Reclamanten betwijfelen of, ingeval een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet aan de orde is, deze ook verleend zal gaan worden. De noodzaak van de plantontwikkeling billijkt niet dat er vleermuizen worden weggenomen. De Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg. Reclamanten verwijzen hiervoor ook nog naar de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat foerageerroutes van vleermuizen onder de beschermende werking van de Flora- en faunawet vallen.

Beoordeling

Ad 2.11.

Er heeft op 20 juli 2016 een onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan) conform het vleermuisprotocol. Bij het onderzoek van de locatie zijn inderdaad vleermuizen waargenomen. Daarom zijn tevens maatregelen opgesteld om verstoring van de aanwezige fauna te voorkomen.

Om te bepalen of een ontheffing op de Flora- en faunawet noodzakelijk is voor het verstoren van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, dient (ruim) voorafgaand aan de werkzaamheden, in overleg met de initiatiefnemer en de aannemer, te worden bepaald of verstoring kan worden voorkomen. Indien met maatregelen verstoring kan worden voorkomen, dienen deze in het werkprotocol te worden opgenomen.

Indien verstoring niet (afdoende) kan worden uitgesloten, dient een ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd (proceduredtijd circa 16 weken). Verwacht wordt dat een eventuele ontheffing kan worden afgegeven, aangezien er maatregelen worden genomen waardoor het doden en verwonden van vleermuizen wordt voorkomen en tevens doordat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in het geding komt door de werkzaamheden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt dit beoordeeld.

Samenvatting 2.12

Reclamanten hebben ook een zienswijze ingediend tegen de verleende omgevingsvergunningen. Hoewel deze zienswijze in het kader van de vergunningverlening behandeld zal worden, worden in de zienswijze suggesties gedaan voor wijzigingen aan het bouwplan en daar zal in kader van de behandeling van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan nu op ingegaan worden.

De suggesties zijn de volgende:

- *het verdiepen van de parkeerkelder tot volledig ondergronds;*
- *het verlagen van de dakrand in ieder geval met 5 tot 10 centimeter;*
- *het weghalen van één woonlaag (de appartementen evenwijdig/parallel gelegen aan reclamants woning) en appartementen;*
- *het verschuiven van het gehele complex (inclusief parkeerbak) met circa 2,5 meter. Hierbij worden parkeerplaatsen behouden en de constructie versimpeld. Door het verschuiven ontstaat ook meer ruimte op het Heilig Hartplein;*
- *Het verwijderen van de verhoogde opgang naar het trappenhuis inclusief de hellingbanen en trappen. Hierdoor treedt substantiële verlaging van de bouwkosten en een sterke verbetering van de privacy op;*
- *'blinderend' glas van het trappenhuis (bijv. melkglas);*



- *het inrichten van de groenstrook en de hoogte van de groenstrook in overleg met de bewoners (in een later stadium) laten plaatsvinden, mits de bewoners eensluidende wensen hebben;*

Beoordeling

Ad 2.12

In een overleg met omwonenden op 23 november 2016 hebben zij opnieuw hun zorgen geuit over de gevolgen van het bouwplan voor hun woonsituatie. Ter verbetering daarvan is door hen een aantal punten aangedragen die zouden zorgen voor een meer acceptabel plan. Deze komen in hoofdlijnen overeen met de in de zienswijze opgenomen suggesties.

- Het verdiepen van de parkeerkelder is vanwege verschillende factoren niet wenselijk dan wel onmogelijk. Zie voor een inhoudelijke reactie hierop beoordeling ad 2.2.
- Ten aanzien van de dakrand heeft aanvrager zich bereid verklaard om deze niet hoger te maken dan strikt noodzakelijk is ten gevolge van de vereiste constructie-, isolatie- en dakopstandhoogten en daarnaast conform beeldkwaliteitseisen. In de nadere technische uitwerking van het plan zal dit worden vastgesteld en de verwachting is dat de gevraagde verlaging van 5 à 10 cm haalbaar wordt geacht.
- Het weghalen van één laag woningen maakt het plan economisch onhaalbaar en is derhalve niet mogelijk.
- De nieuwbouw is nu gepland op een afstand van 19,5 tot 22 meter tot de gevel van het Boeimeerhof. Er is bekeken of het hele gebouw nog circa 2,5 meter verder van de Boeimeerhof verplaatst kan worden.
- Het verplaatsen van het gebouw met 2,5 meter in zuidelijke richting komt het totale plan echter niet ten goede. Het creëert weliswaar een bredere groenzone tussen het Boeimeerhof en de nieuwbouw, maar het zorgt anderzijds voor ongewenste effecten.
- Zo ontstaat op de zuidwestelijke hoek een probleem ten aanzien van de afstand tussen het bouwplan en kerk, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt een bepaalde 'maat' moet hebben. Het appartementengebouw komt zeer dicht tegen de kerk aan te liggen, waardoor het een ruimtelijke opponent van de kerk gaat worden. Uitgangspunt is altijd geweest dat in de hiërarchie tussen de twee gebouwen de kerk de belangrijkste dient te zijn. Ook de constructie wordt hierdoor niet versimpeld, aangezien de gehele parkeerbak dichter tegen het Rijksmonumentale gebouw gebouwd zou moeten worden.
- Door de nieuwbouw dichter op de kerk te plaatsen, krijgt ook de binnentuin een meer privé uitstraling, terwijl een semi-openbare uitstraling hier uitgangspunt is.
- Tevens ontstaat er een probleem richting aangrenzende Montessorischool. De nieuwbouw komt door het opschuiven aan de westzijde zeer dicht op de perceelsgrens met de Montessorischool te liggen, waardoor voor het uitgangspunt, namelijk een 'groene omzoming' van het appartementengebouw, geen ruimte meer is. De perceelsgrens is al richting Montessorischool verlegd om voldoende ruimte te creëren voor de ontsluiting van het appartementencomplex. Nog verder opschuiven is niet gewenst omdat dit teveel ruimte van het schoolplein kost.
- Verder verdwijnen er door het verschuiven van de parkeerbak minimaal 4 parkeerplaatsen ter hoogte van de inrit. Om het verlies van deze parkeerplaatsen te compenseren zal de bak op een andere positie weer groter gemaakt moet worden (zoals reclamanten ook al eerder hebben geschetst). Dit levert echter hooguit de te compenseren plaatsen op, waarvan dan het grootste deel zeer moeilijk inrijdbaar zal zijn.
- De locatie zoals gepland wordt daarom, gezien vanuit alle vier de zijden, het meest optimaal geacht.
- Tenslotte is de afstand tussen het bouwplan en de woningen/appartementen van reclamanten in het voortraject reeds vergroot en is de huidige afstand in een stedenbouwkundige situatie



als deze acceptabel. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het verplaatsen van het appartementengebouw niet gewenst is vanuit een integrale benadering van het plan.

Zie voorts onze beoordelingen onder 2.1, 2.3 en 5.4.

- Het verwijderen van de verhoogde opgang aan de noordzijde van het complex is niet zonder meer mogelijk, omdat hieronder de bergingen van de woningen zijn gesitueerd. Het toegankelijk maken van de drie betreffende trappenhuizen vanaf maaiveld zorgt ervoor dat de bergingen niet meer inpasbaar en bereikbaar zijn waardoor deze elders herplaatst zouden moeten worden. Binnen de parkeerbak zou dit ten koste gaan van parkeerplaatsen, buiten het gebouw zou dit een behoorlijke impact opleveren in de beoogde parkachtige omgeving. Daarnaast zou de dan ontstane ruimte vanwege de indeling van de kelder niet met parkeerplaatsen kunnen worden ingevuld, waardoor dit geen voordeel oplevert, zoals wel wordt gesteld. De afstand van de verhoogde opgang is daarnaast zodanig ruim ten opzichte van de erfafscheiding van reclamanten dat dit zeer beperkt directe inkijk in de tuin oplevert. Dit zal door de aanplant van bomen in de parkachtige omgeving verder beperkt worden.
- Wat betreft het blinderen van de trappenhuizen: de bordessen van de trappen in de trappenhuizen liggen circa 1.80 meter van de glazen gevels af. De kijkhoek naar buiten, eventueel in tuinen van reclamanten, is derhalve zeer beperkt en voorts zijn de tussenbordessen geen verblijfplaatsen. Desondanks heeft de aanvrager de gemeente toegezegd bereid te zijn de beglazing van de trappenhuizen aan de noordzijde (deels) gematteerd of voorzien van een patroon uit te voeren, zodat direct zicht wordt voorkomen.
- Aanvrager heeft over het inrichten van de groenstrook in overleg met bewoners en omwonenden aangegeven graag bereid te zijn dit in samenspraak te doen. Doel is om een zo optimaal mogelijke invulling te bereiken op het gebied van privacybescherming (over en weer). Als surplus op de invulling ten aanzien van privacy is aanvrager tevens bereid mee te denken over het mogelijk maken en regelen van ontsluitingen voor omwonenden, zodat zij eventueel de huidige brandgang als tuin in gebruik kunnen gaan nemen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond, behoudens ten aanzien van het gestelde over het aantal parkeerplaatsen. In de toelichting wordt een nieuwe parkeerbalans opgenomen en als bijlage 11 zal de gehele parkeerbalans opgenomen worden.

De bezonningsstudie van 10 december 2015 zal als bijlage 10 aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

3. E. Hengst en C.M.P. Hendriks, Boeimeerhof 59 (vertegenwoordigd door VvAA rechtsbijstand)

Samenvatting 3.1.

In het vigerende bestemmingsplan wordt in de toelichting verwezen naar de beleidsregels 'Stedelijk Programmering 2020, Koers Gezet' van december 2010 is aangegeven dat woningbouw in dit gebied moet worden teruggebracht en dit geldt ook voor de zogenaamde verborgen plancapaciteit. Ingezet zou moeten worden op ouderen- en of zorgwoningen. Voorliggend plan druist in tegen de in dit beleidsstuk vastgelegde visie.

Het vigerende bestemmingsplan is op 9 juli 2014 onherroepelijk geworden. De plannen voor de ontwikkeling van deze locatie waren toen allang bekend, maar toch werd het plan vastgesteld zonder ontwikkelingen op deze locatie. Het getuigt niet van een betrouwbare overheid om binnen 3 jaar na vaststelling met gewijzigde plannen te komen.

Los hiervan heeft de gemeente een beperkt contingent aan woningbouw en het gehele contingent is al ingevuld en de ontwikkeling van het onderhavige gebied past hier niet in. Bovendien is er in Breda een overschot aan appartementen, ook nu de woningmarkt weer enigszins aantrekt.

Beoordeling

Ad 3.1.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.7.

Samenvatting 3.2.



De hoogte van de bebouwing neemt toe. Van een maximale hoogte van 10 meter en voor omringende bebouwing maximaal 13 meter, wordt in het nieuwe bestemmingsplan 15 meter toegestaan.

Beoordeling

Ad 3.2.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.3.

Samenvatting 3.3.

De toegankelijkheid van het terrein, met de enige doorgang door twee smalle poortjes vanaf de Baronielaan, is erg beperkt. Recent is dit nog gezien bij een brand in het leegstaande schoolgebouw. Dit betekent onnodige beperkingen voor de woningbouw. Een bestemming woningbouw, of in ieder geval een bestemming waar veel mensen komen te verblijven, zou niet toegestaan moeten worden.

Beoordeling

Ad 3.3.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.6.

Samenvatting 3.4.

De nieuwe bestemming van kerk, o.a. kantoren, horeca en fitness, voorziet niet in een behoefte. Reclamant verwijst naar de Annakerk aan de Haagweg, die op exact dezelfde wijze is ontwikkeld. Deze kerk staat ook aan de rand van de binnenstad en met een goede positie ten opzichte van uitvalswegen. De beschikbare ruimte van deze kerk is 2.500 m² en begin november 2016 stond nog 2.000 m² bedrijfsruimte te huur.

Beoordeling

Ad 3.4.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.8.

Samenvatting 3.5.

De gemeente heeft burgerparticipatie hoog in het vaandel staan, maar heeft in deze procedure de belangen van de direct omwonenden niet gehoord en in tweede aanleg alleen aangehoord en ongemotiveerd naast zich neergelegd.

Beoordeling

Ad 3.5.

Zie voor onze beoordeling het gestelde onder beoordeling 2.9.

Samenvatting 3.6.

Met de voorgestelde bebouwing op het Heilig Hartplein komen de nodige vrije parkeerplaatsen te vervallen. Deze worden niet ingevuld door vrije parkeerplaatsen onder de nieuwbouw.

Beoordeling

Ad 3.6.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.4.

Samenvatting 3.7.

Door de voorgestelde bebouwing op het Heilig Hartplein ontstaat een absoluut onoverzichtelijke doorgang van het Heilig Hartplein naar Baronielaan. Dit betekent dat auto's vaker gedwongen worden om terug te steken op de Baronielaan, wat een drukke, gevaarlijke en onoverzichtelijke laan is (ter plaatse van de doorgang naar het Heilig Hartplein met een flauwe onoverzichtelijke bocht).

Beoordeling

Ad 3.7.

Zie voor onze motivering o.a. het gestelde onder beoordeling 2.7.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond, behoudens ten aanzien van het gestelde over het aantal parkeerplaatsen. In de toelichting wordt een nieuwe parkeerparagraaf opgenomen en de parkeerbalans als bijlage 11 in de toelichting.



4. A.M.M.A. Coenegracht, Boeimeerhof 61

Samenvatting 4.1.

Reclamant geeft aan dat door de planontwikkeling er een toename van het aantal verkeersbewegingen zal ontstaan van 550 mvt per etmaal. Afgevraagd wordt wat dit betekent voor de geluids- en milieubelasting voor de woning van reclamanten en ook voor de verkeersveiligheid ter plaatse. De Baronielaan is een behoorlijk drukke weg en daarover is in de toelichting niets terug te vinden.

Beoordeling

Ad 4.1.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.1.

Samenvatting 4.2

Reclamant vreest ook geluidsoverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit door de halfverzonken parkeerkelder. Uit het luchtkwaliteits- en geluidonderzoek is niet gebleken dat de parkeerkelder hierin is meegenomen.

Reclamanten geven aan dat een volledig verzonken parkeerkelder gewenst is. Dit zou er tevens toe leiden dat het gebouw, dat nu een hoogte heeft van 15 meter, met circa 1,5 meter verminderd kan worden. De parkeerkelder is overigens niet alleen toegankelijk voor bewoners maar ook openbaar toegankelijk en dit leidt naar verwachting tot overlast in de omgeving.

Beoordeling

Ad 4.2.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.2.

Samenvatting 4.3

Reclamant heeft problemen met de bouwhoogte van 15 meter. Deze hoogte heeft consequenties voor de lichtinval in de woning, die 11 meter hoog is. Met name in de herfst en de winter zal het nieuwe gebouw van 15 meter hoog schaduwwerking veroorzaken op de begane grond en de eerste etage en dit zal ook leiden tot hogere stookkosten.

Reclamant vraagt zich af waarom er geen bezonningsstudie is gedaan ten behoeve van het plan. Met een andere positionering van het gebouw of een andere vorm en opzet zouden minder bouwlagen mogelijk moeten zijn en zou het probleem van de lichtinval voor een groot deel opgelost kunnen worden.

Beoordeling

Ad 4.3.

Zie voor onze motivering o.a. het gestelde onder beoordeling 2.3.

Er is door architectenbureau Haverman Van den Meiracker Vermeulen bv een bezonningsstudie gemaakt voor de effecten van de appartementen Heilig Harthof. Uit deze studie d.d. 10 december 2015 blijkt dat de nieuwbouw niet voor onevenredige schaduw zorgt in de tuinen en op de gevels van het Boeimeerhof. In de winter liggen de tuinen een groot deel van de dag in de schaduw, omdat de zon in die tijd vrij laag aan de horizon staat. Echter ook omliggende, bestaande bebouwing zorgt voor schaduw. Wat de stookkosten betreft, zal dit plan derhalve niet voor hogere stookkosten in deze periode van het jaar leiden. De bezonningsstudie laat verder zien dat er in de rest van het jaar voldoende zonlicht blijft doordringen tot de tuinen en op de gevels van het Boeimeerhof.

Samenvatting 4.4.

Reclamant vraagt zich af hoe zijn belangen worden meegewogen. Direct achter reclamants tuin wordt nu voorzien in een groene corridor met looppaden die onder meer naar de ingang van de appartementengebouwen leiden en zorgt voor inkijk en mogelijk overlast. Er lijkt geen rekening gehouden te zijn met de waarborging van de privacy.

Beoordeling

Ad 4.4.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan is gekeken naar de gehele omgeving van de bouwlocatie en natuurlijk ook naar het perceel van reclamant.



Wij verwijzen naar het gestelde onder beoordeling ad. 2.3 voor de beschrijving van de groene corridor met looppaden en de entree naar het appartementengebouw.

Door de gekozen ligging en de afstanden tot de appartementen zal inkijk in de woningen van het Boeimeerhof niet of nauwelijks aan de orde zijn. Daarnaast is het van belang te constateren dat de leefruimten van de nieuwe appartementen niet gesitueerd zijn aan de zijde van de woningen van het Boeimeerhof, waardoor ook de privacy van de huidige bewoners gerespecteerd is.

Samenvatting 4.5

Reclamant vreest dat het bouwplan ten koste gaat van de aanwezige flora- en fauna. Binnen het gebied zijn vleermuizen en broedvogels aanwezig, welke streng beschermd worden door de Flora- en faunawet. Bij de sloop van de praktijkschool worden mogelijk verblijven van vleermuizen weggenomen. Reclamant betwijfelt of, ingeval een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet aan de orde is, deze ook verleend zal gaan worden. De noodzaak van de plantontwikkeling billijkt niet dat er vleermuizen worden weggenomen. De Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg. Reclamant verwijst hiervoor ook nog naar de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat foerageerroutes van vleermuizen onder de beschermende werking van de Flora- en faunawet vallen.

Beoordeling

Ad 4.5.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.11.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

De bezonningsstudie zal in de toelichting als bijlage 10 worden opgenomen.

5. Zienswijze van de bewoners Boeimeerhof 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 62, 63, 64, 68, 69, 70

Samenvatting 5.1.

Reclamanten geven aan dat door de planontwikkeling er een toename van het aantal verkeersbewegingen zal ontstaan van 550 mvt per etmaal. Afgevraagd wordt wat dit betekent voor de geluids- en milieubelasting voor de woning van reclamanten en ook voor de verkeersveiligheid ter plaatse. De Baronielaan is een behoorlijk drukke weg en daarover is in de toelichting niets terug te vinden.

Beoordeling

Ad 5.1

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.1.

Samenvatting 5.2.

Reclamanten vrezen ook geluidsoverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit door de halfverzonken parkeerkelder. Uit het luchtkwaliteits- en geluidonderzoek is niet gebleken dat de parkeerkelder hierin is meegenomen.

Reclamanten geven aan dat een volledig verzonken parkeerkelder gewenst is. Dit zou er tevens toe leiden dat het gebouw, dat nu een hoogte heeft van 15 meter, met circa 1,5 meter verminderd kan worden. De parkeerkelder is overigens niet alleen toegankelijk voor bewoners maar ook openbaar toegankelijk en dit leidt naar verwachting tot overlast in de omgeving.

Beoordeling

Ad 5.2.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.2.

Samenvatting 5.3.

Het nieuwe appartementencomplex van circa 15 meter is hoger dan het gebouw aan het Boeimeerhof en de omringende woningen aan de Baronielaan (maximaal 13 meter toegestaan). De grotere hoogte van circa 15 meter leidt tot een ongewenst ruimtelijk effect.

Het zal ook invloed hebben op het toetreden van zon- en daglicht in de woning van reclamanten, welke op een hoogte van circa 11 meter ligt en daarmee op het energieverbruik van reclamant.



De zonnepanelen met een dakrand, welke worden geplaatst op het nieuwbouwcomplex, zullen nog meer zonlicht ontnemen. Dit leidt ook tot een aanzienlijk verminderde daglichttoetreding in de woonkamers van de woningen/appartementen gedurende een groot deel van het jaar en delen van dagen in zowel de woonkamers als de tuinen. Agevraagd wordt waarom er geen bezonningstudie is gedaan ten behoeve van het plan.

Beoordeling

Ad 5.3.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.3.

Samenvatting 5.4

Het bouwplan voorziet in een groene strook met looppaden die direct grenzen aan de tuinen van reclamanten. Dit leidt mogelijk tot inkijk en overlast en tast de privacy aan. Het gebied van de nieuwbouw functioneert nu als voorzijde van de woning en appartementen van reclamanten; de woonkamers, tuinen en loggia zijn aan deze zijde gelegen. De nieuwbouw is gepland op een afstand van circa 19,5 tot 22 meter tot de gevel en zal voor veel inkijk gaan zorgen. Daarnaast zal de half-verdiepte parkeerkelder, die 1,5 meter boven het maaiveld uitsteekt, het effect nog versterken. De plannen hebben derhalve een aanzienlijk negatief effect op de privacy.

Beoordeling

Ad 5.4.

Zie voor onze beoordeling het gestelde onder beoordeling 2.3.

Samenvatting 5.6.

Op het Heilig Hartplein verdwijnen enkele parkeerplaatsen. Er komen weliswaar parkeerplaatsen in de parkeerkelder, maar dit zijn betaalde plaatsen. Door de komst van het appartementencomplex en een zorginstelling aan de Baronielaan neemt de vraag naar parkeerplaatsen alleen maar toe. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van het Heilig Hartplein en daarmee voor het Boeimeerhof, de Baronielaan en de middenstand in de directe omgeving.

Beoordeling

Ad 5.6.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.4.

Samenvatting 5.7.

De nieuwbouw wordt gedeeltelijk gerealiseerd op het Heilig Hartplein en dichtbij de doorgang tussen het Heilig Hartplein en de Baronielaan. Deze doorgang wordt daardoor nog onoverzichtelijker en gevaarlijker dan in de huidige situatie al is. Auto's zullen vaker gedwongen worden om op de Baronielaan terug te steken, terwijl de Baronielaan hier al druk en onoverzichtelijk is. De auto's die vanaf het Heilig Hartplein komen, en dit geldt ook voor de fietsers en voetgangers die van het gangpad gebruik maken, hebben minder zicht door de nieuwbouw en dit leidt tot gevaarlijke situaties.

Beoordeling

Ad 5.7.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.5.

Samenvatting 5.8.

Het nieuwe terrein is toegankelijk via twee smalle poorten/gangpaden vanaf de Baronielaan en is moeilijk bereikbaar voor bijvoorbeeld de brandweer (zoals laatstelijk is gebleken bij een brand in het leegstaande schoolgebouw). Het volbouwen van de omgeving verergert dit alleen maar en alleen al daarom zou er geen bestemming 'woningbouw' moeten komen noch een andere bestemming waar veel mensen komen te verblijven.

Beoordeling

Ad 5.8

Zie voor onze beoordeling het gestelde onder beoordeling 2.6.

Samenvatting 5.9.



In de beleidsregels 'Stedelijk Programmering 2020, Koers Gezet' van december 2010 is aangegeven dat woningbouw in dit gebied moet worden teruggebracht en dit geldt ook voor de zogenaamde verborgen plancapaciteit. Ingezet zou moeten worden op ouderen- en of zorgwoningen. Voorliggend plan druist in tegen de in dit beleidsstuk vastgelegde visie.

Het vigerende bestemmingsplan is op 9 juli 2014 onherroepelijk geworden. De plannen voor de ontwikkeling van deze locatie waren toen allang bekend, maar toch werd het plan vastgesteld zonder ontwikkelingen op deze locatie. Het getuigt niet van een betrouwbare overheid om binnen 3 jaar na vaststelling met gewijzigde plannen te komen.

Los hiervan heeft de gemeente een beperkt contingent aan woningbouw en het gehele contingent is al ingevuld en de ontwikkeling van het onderhavige gebied past hier niet in. Bovendien is er in Breda een overschot aan appartementen, ook nu de woningmarkt weer enigszins aantrekt.

Beoordeling

Ad 5.9

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.7.

Samenvatting 5.10

De nieuwe bestemming van kerk, o.a. kantoren, horeca en fitness, voorziet niet in een behoefte.

Reclamant verwijst naar de Annakerk aan de Haagweg, die op exact dezelfde wijze is ontwikkeld.

Deze kerk staat ook aan de rand van de binnenstad en met een goede positie ten opzichte van uitvalswegen. De beschikbare ruimte van deze kerk is 2.500 m² en begin november 2016 stond nog 2.000 m² bedrijfsruimte te huur.

Beoordeling

Ad 5.10

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.8.

Samenvatting 5.11

Door de gemeente wordt gesteld dat de projectontwikkelaar al tegemoet is gekomen aan de geuite bezwaren uit de omgeving. In mei 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden en naar aanleiding daarvan is het nieuwbouwcomplex 2 meter opgeschoven ten opzichte van de woningen Boeimeerhof. Echter, tegelijkertijd is toen besloten de geheel volledig verdiepte parkeerkelder te veranderen in een half-verdiepte parkeerkelder, die nu 1,5 meter boven het maaiveld uitsteekt. In zijn totaliteit vinden reclamanten dat er daardoor geen noemenswaardige concessies zijn gedaan: wel 2 meter opschuiven, maar ook 1.5 meter hoger.

Beoordeling

Ad 5.11

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.10.

Samenvatting 5.12

Reclamanten vrezen dat het bouwplan ten koste gaat van de aanwezige flora- en fauna. Binnen het gebied zijn vleermuizen en broedvogels aanwezig, welke streng beschermd worden door de Flora- en faunawet. Bij de sloop van de praktijkschool worden mogelijk verblijven van vleermuizen weggenomen. Reclamanten betwijfelen of, ingeval een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet aan de orde is, deze ook verleend zal gaan worden. De noodzaak van de plantontwikkeling billijkt niet dat er vleermuizen worden weggenomen. De Flora- en faunawet staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg. Reclamanten verwijzen hiervoor ook nog naar de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat foerageerroutes van vleermuizen onder de beschermende werking van de Flora- en faunawet vallen.

Beoordeling

Ad 5.12

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 2.11.

Samenvatting 5.13

Reclamanten hebben ook een zienswijze ingediend tegen de verleende omgevingsvergunningen.

Hoewel deze zienswijze in het kader van de vergunningverlening behandeld zal worden, worden in de



zienswijze suggesties gedaan voor wijzigingen aan het bouwplan en daar wordt in kader van de behandeling van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan op ingegaan.

De suggesties zijn de volgende:

- *het verdiepen van de parkeerkelder tot volledig ondergronds;*
- *het verlagen van de dakrand in ieder geval met 5 tot 10 centimeter;*
- *het weghalen van één woonlaag (de appartementen evenwijdig/parallel gelegen aan reclamants woning) en appartementen;*
- *het verschuiven van het gehele complex (inclusief parkeerbak) met circa 2,5 meter. Hierbij worden parkeerplaatsen behouden en de constructie versimpeld. Door het verschuiven ontstaat ook meer ruimte op het Heilig Hartplein;*
- *Het verwijderen van de verhoogde opgang naar het trappenhuis inclusief de hellingbanen en trappen. Hierdoor treedt substantiële verlaging van de bouwkosten een sterke verbetering van de privacy op;*
- *'blinding' glas van het trappenhuis (bijv. melkglas);*
- *het inrichten van de groenstrook en de hoogte van de groenstrook in overleg met de bewoners (in een later stadium) laten plaatsvinden, mits de bewoners eensluidende wensen hebben.*

Beoordeling

Ad 5.13

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling ad 2.12.

Conclusie

De zienswijze is gegrond ten aanzien van het onderdeel parkeren en in de toelichting wordt een aangepaste parkeerparagraaf opgenomen en de parkeerbalans als bijlage 11 van de toelichting, en voor het overige ongegrond.

6. Zienswijze MARK Advocaten, Baronielaan 28

Samenvatting 6.1.

In het huidige bestemmingsplan is voor de voormalige pastorie de bestemming Maatschappelijk opgenomen waarbinnen maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een kinderdagverblijf c.q. kinderopvang mogelijk is. In het nu voorliggende bestemmingsplan is deze functie met dezelfde mogelijkheden opgenomen. Aangezien de bestemmingen hetzelfde zijn is er geen akoestische verrichting gedaan naar de eventuele geluidbelasting op de gevels van de omliggende woningen. Niet onderzocht is derhalve of het geluid afkomstig van het kinderdagverblijf afbreuk zal gaan doen aan het woon- en leefklimaat ter plaatse en dus of er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt o.a. voor het perceel van reclamanten en dan meer specifiek voor het menselijke geluid op de achtergevel van het pand.

Nu al is er een (licht) storend effect vanwege het geluid van de verder weg gelegen Montessorischool. Ter plaatse van het voorziene terras zijn specifieke geluidsregels opgenomen (in de vorm van plaatsing van een scherm) en ten aanzien van de gronden met de maatschappelijke bestemming zal eenzelfde geluidreducerende verplichting in de planregels opgenomen moeten worden.

Beoordeling

Ad 6.1.

In de pastorie is het kinderdagverblijf juridisch reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor wijzigt er planologisch niets voor de mogelijkheid tot realiseren van een kinderdagverblijf in de praktijk. De zienswijze vraagt nadrukkelijk om scherpere uitgangspunten omtrent realisering van deze functie. Hieronder wordt op enkele aspecten nader ingegaan:

1. Het kinderdagverblijf heeft openingsuren die zich beperken tot de dagperiode (tussen 07.00 uur en 19.00 uur). Tijdens de gevoeligere avond- en nachtperiode zijn geen bedrijfsmatige activiteiten van toepassing op deze locatie.
2. Aan de straatzijde (Baronielaan) zal geen buitenverblijf zijn. Akoestisch gezien is dat gunstig, omdat de straatzijde relatief open van structuur is en daardoor is het lastig om het stemgeluid te beteugelen. Met het uitzonderen van deze plaats zal de uitstraling beperkt worden.
3. De achterzijde van de pastorie wordt de speelplaats van kinderen. Op basis van de stedenbouwkundige wens om de oude muur te herbouwen én naar aanleiding van de ingediende zienswijze is besloten om ter plaatse van de erfgrans een geluidscherm op te



trekken met een hoogte van 2m +maaiveld. Uitgangspunten voor deze voorziening is dat deze zoveel mogelijk gesloten is, zo beperkt mogelijk qua naden en kieren en uitgevoerd wordt met een soortelijke massa van minimaal 10 kg/m². Qua materialisering zijn meerdere opties mogelijk (glas, baksteen, paneelconstructie). Dit kan in overleg met de directe omgeving.

Op basis van bovenstaande maatregelen is invulling gegeven aan de zienswijze van reclamant. Hiermee is voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Deze uitgangspunten zullen zowel in de toelichting als in de regels opgenomen worden.

Samenvatting 6.2.

Het plan kent slechts voor een klein gedeelte in het noordelijk deel de bestemming 'verkeer', maar deze is niet opgenomen aan de zijde van de Baronielaan bij de kerk en pastorie.

Juist hier ligt de inrit vanaf de Baronielaan naar de parkeerkelder en deze inrit wordt tevens gebruikt als inrit naar de kiss & ride zone op het voorterrein, waar kortparkeerplaatsen en een kiss & ride zone wordt gerealiseerd. Deze inrichting zou de parkeerdruk en de doorstroming van het verkeer in de Baronielaan niet negatief beïnvloeden en er zou een veilige toegang ontstaan.

Voor het Van Almondepad wordt in de toelichting aangegeven dat dit veelvuldig wordt gebruikt voor fietsers en ongemotoriseerd verkeer. Dit is echter onvolledig. Achter het pand van reclamanten ligt een privéparkeerterrein dat wordt gebruikt door de advocaten van het kantoor en hun bezoekers. Het terrein is open tijdens kantooruren en het voorste gedeelte van het Van Almondepad wordt dus wel degelijk gebruikt door gemotoriseerd verkeer.

In figuur 4.15. (bedoeld wordt figuur 15) van de toelichting staat aangegeven dat de uitgang van de genoemde kiss & ride zone ligt ter plaatse van de aansluiting van het Van Almondepad op de Baronielaan. Het Van Almondepad wordt hoofdzakelijk gebruikt door fietsers en voetgangers en vooral tijdens piekmomenten (openings- en sluitingstijden van de school), alsook de automobilisten de kiss & ride zone verlaten, is deze groep kwetsbaar.

Samenvattend zeggen reclamanten dat realisatie van een kiss & ride zone en de extra vervoerbewegingen van het plan conflicterende verkeersbewegingen met zich meebrengen. Het is reclamant niet duidelijk of de omvang hiervan is onderzocht, of de veilige verwerking hiervan is onderzocht en of is gekeken naar eventuele veiligheidsmaatregelen.

Beoordeling

Ad 6.2.

De afwikkeling van het verkeer met betrekking tot de kiss & ride voorziening levert geen problemen op voor de Baronielaan noch voor de toegang naar de parkeerkelder, want het gaat om lage verkeersintensiteiten. Wel is met het oog op een veilige verkeersafwikkeling een aanpassing gedaan aan enerzijds het aantal kiss & rideplaatsen en anderzijds de in- en uitrit. Zowel het in- als uitrijden zal in het nieuwe voorstel via dezelfde toerit gebeuren die ook naar de parkeerkelder leidt. Het uitrijden zal dus in het definitieve plan niet meer via het Van Almondepad gaan. De toelichting van het plan, specifiek figuur 15, zal hierop aangepast worden.

Samenvatting 6.3.

Uit de verbeelding blijkt dat tenminste één parkeerplaats ter hoogte van het pand Baronielaan 28 komt te vervallen. Deze gronden liggen echter buiten het plangebied. Niet valt nu in te zien hoe enerzijds het functioneren van de kiss & ride zone en anderzijds het behoud van voldoende parkeergelegenheid voor het kantoor is verzekerd.

Reclamanten geven voorts aan dat er een vertekend beeld van de parkeersituatie wordt geschetst in de toelichting. Ten onrechte wordt de behoefte behorend bij de kerk van 76 parkeerplaatsen verrekend met de totale parkeerbehoefte van het nieuwe plan. Dit is onjuist nu de kerk reeds gedurende vele jaren niet meer in gebruik is. Er is dus geen bestaande functie die verrekening rechtvaardigt.

Momenteel wordt voorts gewerkt aan een plan ter verbetering van de Baronielaan en hiertoe heeft op 5 oktober 2016 een informatieavond voor de buurt plaatsgevonden. O.a. blijkt dat het haaksparkeren zal worden vervangen door langsparkeren, hetgeen een afname betekent van de capaciteit van 320 naar 174 parkeerplaatsen. Voorts blijkt uit een door Dufec in januari 2016 uitgevoerd



parkeeronderzoek 'Baronielaan Breda' dat de huidige situatie bij haaksparkeren reeds varieert tussen 88 en 97% en bij langsparkeren zelfs uitschiet van 150% tot 183%. Voor het onderzoek is de Baronielaan verdeeld in secties en voor het gebied tussen de Grazendonkstraat en het Van Almondepad liggen de percentages voor haaksparkeren tussen de 68%-101% en voor langsparkeren tussen de 172%-238%; voor het gebied tussen het Van Almondepad en het Heilig Hartplein is dit respectievelijk 56%-138% en 113%-275%.

Derhalve is de huidige parkeerdruk reeds zeer ernstig en in feite ondraaglijk te noemen.

Door nu de parkeerbehoefte van de niet meer in gebruik zijnde kerk in mindering te brengen op het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe plan spreekt uw raad de uitkomst van het gehouden parkeeronderzoek van januari 2016 tegen en is het aantal van 108 toe te voegen parkeerplaatsen ruimschoots te laag.

De nieuwe functies brengen volgens reclamanten een parkeerbehoefte met zich mee van 187 parkeerplaatsen die niet in de parkeerkelder opgevangen kunnen worden, aangezien deze voor een aantal van 119 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd.

Beoordeling

Ad 6.3.

In de zienswijze wordt verwezen naar het project herinrichting Baronielaan. Dit project beoogt de (integrale) verbetering van de Baronielaan. De gemeente heeft door het onderzoeksbureau Dufec parkeeronderzoek laten uitvoeren met als doel te meten wat de werkelijke parkeerdruk in de Baronielaan is en wat de herkomst van de parkeerbezoekers is. Dit om de inrichting af te stemmen op de parkeerbehoefte van de aan de Baronielaan gevestigde functies. Er is op verschillende tijdstippen geteld; per meetmoment zijn de kentekens van geparkeerde auto's geregistreerd. Daarmee werd de feitelijke parkeerdruk gemeten en kon geanalyseerd worden waardoor de parkeerdruk veroorzaakt werd. Uit het onderzoek kwam naar voren dat er op het drukste moment 318 van de 320 parkeerplaatsen bezet waren maar dat hiervan maar 211 parkeerplaatsen door bewoners ingenomen werden. Het resterende deel (34 %) bestond uit parkeerbezoekers. De door reclamant aangehaalde conclusie dat het haaksparkeren bij de herinrichting vervangen zal worden door langsparkeren en dat dit een afname van 320 naar 174 parkeerplaatsen zou betekenen is niet juist. Het plan voor de herinrichting is gedimensioneerd op 300 parkeerplaatsen (haaks en langs) waarmee voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners met ook parkeerruimte voor bezoekers.

Het project van de herontwikkeling van de locatie Heilig Hartkerk /Praktijkschool dient een op zichzelf staande sluitende parkeerbalans te hebben. In de parkeerbehoefte van dit project dient op eigen terrein te worden voorzien.

Uitgangspunt voor de berekening van de parkeerbehoefte is dat deze gebaseerd is op de vastgestelde parkeernormen die gelden voor de nieuwe functies in het plangebied. Daarbij mogen ook de vastgestelde aanwezigheidspercentages toegepast worden, omdat het meerdere functies betreft die niet tegelijkertijd een piek hebben.

Daarnaast is het zo dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functies mag worden verrekend met de laatst aanwezige functies, ongeacht hoe lang het geleden is dat deze functies in bedrijf zijn geweest. Immers, deze functies zouden zo weer in bedrijf kunnen gaan zonder vergunning of andere aanvullende voorwaarden. De nieuwe situatie mag per saldo geen verslechtering opleveren ten opzichte van de huidige situatie. Aan de andere kant mag een eventueel bestaand probleem of tekort aan parkeerplaatsen niet worden afgewikkeld op de nieuwe ontwikkeling.

Deze totale afweging is in het plan volledig onderbouwd qua normen, aanwezigheidspercentages en verrekening met de vorige functie. Op basis daarvan worden er in het plan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Ook enkele parkeerplaatsen die verdwijnen op het Heilig Hartplein zijn daarbij verrekend.

Van belang is om te vermelden dat naar aanleiding van een zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning (gezamenlijke brief B. Bullens, C. Hopmans en F. van Ierssel, M.C. Stam-Ruis, P.A. Soons) waarin een aantal tekortkomingen in de berekening was geconstateerd, is de parkeerbehoefte opnieuw berekend.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 4.3. 'Verkeer en Parkeren' een aangepaste parkeerparagraaf opgenomen waarin alle uitgangspunten juist zijn toegepast. Deze laat zien dat met



de geplande parkeervoorzieningen nog steeds voldaan wordt aan de berekende parkeerbehoefte. In bijlage 11 zal de gehele parkeerbalans opgenomen worden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond ten aanzien van onderdeel geluid afkomstig van de speelplek en leidt tot doortrekken van de muur, wat op basis van de regels van het bestemmingsplan reeds mogelijk is. De vergunningsaanvraag zal op dit punt aangevuld moeten worden. In hoofdstuk 5, hinderonderzoek zal de toelichting op dit punt aangevuld worden, alsook zullen de regels hierop aangepast worden.

Zienswijze is ook gegrond voorzover dit het parkeren betreft en in de toelichting zal een aangepaste parkeerparagraaf worden opgenomen en de parkeerbalans in bijlage 11.

De zienswijze leidt ook tot aanpassing van de wijze waarop de kiss & ride strook is te verlaten en figuur 15 wordt aangepast.

Voor het overige is deze ongegrond.

7. Zienswijze Y. van Poppel, Baronielaan 32

Samenvatting 7.1.

Reclamant geeft aan positief te staan tegenover de plannen. Als enige geeft ze aan zorgen te hebben over de kiss & ride zone en de parkeerplaatsen ten behoeve van het kinderdagverblijf. De kruising met het Van Almondepad en de Baronielaan is nu al onoverzichtelijk en behoorlijk druk bij de openings- en sluitingstijden van de twee scholen in het Van Almondepad en de Jan van Nieuwenhuizenstraat en dan komt er de uitrit van de kiss & ride zone ook nog bij.

Beoordeling

Ad 7.1.

Zie voor onze beoordeling het gestelde onder beoordeling 6.2.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond, doch leidt wel tot aanpassing van de wijze waarop de kiss & ride strook is te verlaten en figuur 15 wordt aangepast.

8. Zienswijze L. Deinum, Baronielaan 36

Samenvatting 8.1.

Reclamant geeft aan positief te staan tegenover de plannen en vindt dat de huidige verloederde situatie niet meer kan.

Wel heeft reclamant moeite met het vestigen van het kinderdagverblijf in de pastorie. Gevreesd wordt vooral voor geluidsoverlast (gegil) van de kinderen op de buitenspeelplaats van circa 8.00 uur tot circa 18.00 uur, terwijl er nu al veel geluid komt van de kinderen van de bestaande school. Aan dezelfde zijde is ook nog een horecaterras gepland waar zowel overdag als 's avonds grote groepen mensen aanwezig zullen zijn. Reclamant maakt om die reden bezwaar tegen de komst van het kinderdagverblijf.

Beoordeling

Ad 8.1.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 6.1.

Samenvatting 8.2.

Ook de parkeersituatie baart zorgen. Parkeren voor bewoners van het eerste deel van de Baronielaan is nu al een drama. Er staan auto's van werkende mensen, winkelen publiek en tijdens de openings- en sluitingstijden van de Montessorischool. De nieuwe parkeergarage moet een deel van dit parkeren opvangen, maar toch zullen velen (uit gemakzucht) de openbare parkeerplaatsen aan de Baronielaan blijven gebruiken. Daarnaast is inmiddels bekend dat in de toekomst het haaksparkeren vervangen zal worden door langsparkeren, waardoor er minder parkeerplaatsen zullen komen en de parkeersituatie nog meer verergerd wordt.

Bewoners van de Baronielaan zouden volgens reclamant een parkeervergunning voor twee auto's moeten kunnen krijgen en het vrij parkeren moet helemaal afgeschaft worden. Bewoners kunnen niet voor hun eigen deur parkeren en de abnormale drukte levert ook gevaar op in het verkeer.



Beoordeling

Ad 8.2.

De situatie met betrekking tot de huidige parkeerdruk is bekend en er is onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het project herinrichting Baronielaan. Ongeacht de bestaande parkeerdruk dient het plan Heilig Hartkerk te worden bekeken vanuit de situatie binnen het plangebied. Een eventueel bestaand probleem kan niet worden afgewikkeld op een nieuwe ontwikkeling. Zie daarvoor ook onze motivering onder 6.3. Overigens gaat het plan voor de herinrichting van de Baronielaan niet alleen uit van langsparkeren; het wordt een combinatie van haaks- en langsparkeren.

Het aspect gereguleerd parkeren (fiscalisering, vergunningen) wordt binnen het plan Heilig Hartkerk of de herinrichting Baronielaan niet meegenomen, maar vormt een eventuele oplossing in de (nabije) toekomst. De reden dat dit niet vanuit een specifieke planontwikkeling of herinrichting van een enkele straat kan worden meegenomen, is gelegen in het feit dat er direct invloed is op omliggende wegen/buurtten/wijken. Derhalve dient dit apart en in een breder kader te worden geplaatst. In dit geval dient de wijk Zandberg West hierbij betrokken te worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

9. Zienswijze R.A. Wortelboer en G.L. Burema, Baronielaan 40

Samenvatting 9.1.

Reclamanten zijn verheugd over het plan maar hebben wel zorgen over het parkeren.

Uit de parkeerberekening blijkt dat voor de nieuwe functies het parkeren deels in het eigen gebied, in de halfverdiepte parkeerkelder, opgelost wordt. De parkeerbehoefte, behorend bij de kerk, wordt verrekend met het aantal benodigde parkeerplaatsen, terwijl de kerk al meer dan 30 jaar niet wordt gebruikt. Deze fictieve parkeerplaatsen worden nu weer reële plaatsen en de parkeerdruk komt zo ten laste van een groot deel van de bewoners.

Daarnaast is een gemeentelijke werkgroep bezig met plannen om de druk op de Baronielaan en de kwaliteit van de publieke ruimte weer op peil te brengen. Vele auto's van werkenden, winkelend publiek en bezoekers van de scholen staan hier nu al geparkeerd en het gepresenteerde plan zorgt voor nog meer parkeerdruk. Verzocht wordt bij de plannen uitdrukkelijk rekening te houden met de geplande herinrichting van de Baronielaan-Noord.

Aanvullende parkeerbehoefte ten gevolge van de nieuwe plannen moet opgevangen worden op eigen terrein en niet middels exclusieve vergunningsplekken op de Baronielaan.

Beoordeling

Ad 9.1.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordelingen 6.3 en 8.2.

Samenvatting 9.2.

Er komt een kiss & ride zone bij de pastorie op de Baronielaan voor het kinderdagverblijf en er komt een extra hoeveelheid parkeerbewegingen bij van 180-190 per dag. Vooral in de ochtendpiek zorgt dit voor verkeersproblemen.

Het Van Almondepad wordt dagelijks gebruikt door een grote hoeveelheid voetgangers en fietsers en in combinatie met het huidige verkeer door de Baronielaan is dit nu al een onoverzichtelijk punt. Het is niet duidelijk waar de ontsluiting van de kiss & ride zone komt, maar indien er eventueel uitgevoerd moet worden op de Baronielaan dan wordt de situatie nog zorgelijker.

Reclamanten vragen de kiss & ride zone te herzien en in samenspraak met de herinrichting van de Baronielaan-Noord de straat te ontwikkelen, waarbij de verkeersveiligheid voor alle gebruikers gegarandeerd wordt.

Beoordeling

Ad 9.2.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordelingen 6.2 en 7.1.

Samenvatting 9.3.



Reclamanten geven aan dat zij, samen met zes andere woningen, aan de achterkant een gezamenlijk uitrit hebben die uitkomt op het Van Almondepad. Dagelijks wordt hier met fiets en auto gebruik van gemaakt. De gepresenteerde plannen zorgen voor een verdere verzwaring van de verkeersdruk op het Van Almondepad en de Jan Nieuwenhuysenstraat, die nu al de drukte naar de Montessorischool niet aankan. Reclamanten vragen uitdrukkelijk aandacht voor de zorgen die zij hebben omtrent de toenemende verkeers- en parkeerdruk.

Ook vragen reclamanten de doorgang tot het pleintje aan het Van Almondepad, dat toegang geeft tot de achterkant van de zeven woningen op de Baronielaan 34-46 te allen tijde te waarborgen.

Beoordeling

Ad 9.3.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordelingen 6.2 en 7.1.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond, doch leidt wel tot aanpassing van de wijze waarop de kiss & ride strook is te verlaten (figuur 15 wordt aangepast) en tot een aangepaste parkeerparagraaf in de toelichting en het opnemen van een parkeerbalans als bijlage 11.

10. Zienswijze C.A.J. den Brink, Baronielaan 42

Samenvatting 10.1.

Reclamant is verheugd over het plan maar hebben wel zorgen over het parkeren.

Uit de parkeerberekening blijkt dat voor de nieuwe functies het parkeren deels in het eigen gebied, in de halfverdiepte parkeerkelder, opgelost wordt. De parkeerbehoefte, behorend bij de kerk, wordt verrekend met het aantal benodigde parkeerplaatsen, terwijl de kerk al meer dan 30 jaar niet wordt gebruikt. Deze fictieve parkeerplaatsen worden nu weer reële plaatsen en de parkeerdruk komt zo ten laste van een groot deel van de bewoners.

Daarnaast is een gemeentelijke werkgroep bezig met plannen om de druk op de Baronielaan en de kwaliteit van de publieke ruimte weer op peil te brengen. Vele auto's van werkenden, winkelend publiek en bezoekers van de scholen staan hier nu al geparkeerd en het gepresenteerde plan zorgt voor nog meer parkeerdruk. Verzocht wordt bij de plannen uitdrukkelijk rekening te houden met de geplande herinrichting van de Baronielaan-Noord.

Aanvullende parkeerbehoefte ten gevolge van de nieuwe plannen moet opgevangen worden op eigen terrein en niet middels exclusieve vergunningsplekken op de Baronielaan.

Beoordeling

Ad 10.1.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordelingen 6.3 en 8.2.

Samenvatting 10.2.

Er komt een kiss & ride zone bij de pastorie op de Baronielaan voor het kinderdagverblijf en er komt een extra hoeveelheid parkeerbewegingen bij van 180-190 per dag. Vooral in de ochtendpiek zorgt dit voor verkeersproblemen.

Het Van Almondepad wordt dagelijks gebruikt door een grote hoeveelheid voetgangers en fietsers en in combinatie met het huidige verkeer door de Baronielaan is dit nu al een onoverzichtelijk punt. Het is niet duidelijk waar de ontsluiting van de kiss & ride zone komt, maar indien er eventueel uitgevoerd moet worden op de Baronielaan dan wordt de situatie nog zorgelijker.

Reclamant vraagt de kiss & ride zone te herzien en in samenspraak met de herinrichting van de Baronielaan-Noord de straat te ontwikkelen, waarbij de verkeersveiligheid voor alle gebruikers gegarandeerd wordt.

Beoordeling

Ad 10.2.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordelingen 6.2 en 7.1.

Samenvatting 10.3.



Reclamant geeft aan dat zij, samen met zes andere woningen, aan de achterkant een gezamenlijk uitrit hebben die uitkomt op het Van Almondepad. Dagelijks wordt hier met fiets en auto gebruik van gemaakt. De gepresenteerde plannen zorgen voor een verdere verzwaring van de verkeersdrukte op het Van Almondepad en de Jan Nieuwenhuysenstraat, die nu al de drukte naar de Montessorischool niet aankan. Reclamant vraagt uitdrukkelijk aandacht voor de zorgen die zij hebben omtrent de toenemende verkeers- en parkeerdruk.

Ook vraagt reclamant de doorgang tot het pleintje aan het Van Almondepad, dat toegang geeft tot de achterkant van de zeven woningen op de Baronielaan 34-46 te allen tijde te waarborgen.

Beoordeling

Ad 10.3.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordelingen 6.2 en 7.1.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond, doch leidt wel tot aanpassing van de wijze waarop de kiss & ride strook is te verlaten (figuur 15 wordt aangepast) en tot een aangepaste parkeerparagraaf in de toelichting en het opnemen van de parkeerbalans als bijlage 11.

11. Zienswijze J.W. Messer, Baronielaan 51

Samenvatting 11.1.

Het voorterrein bij de kerk en de pastorie gaat gebruikt worden voor parkeren van auto's en voor het ophalen (met de auto) van de kinderen van het kinderdagverblijf.

Redenerend vanuit het beschermd stadsgezicht en de monumentenzorg is het in stand houden van de voortuinen e.d. aan de Baronielaan bijzonder belangrijk en parkeren is hiermee niet verenigbaar.

Dit geldt derhalve ook voor de voortuin van de pastorie en het pleintje voor de kerk, liggend op een markant punt aan de Baronielaan. Het voorterrein is wettelijk onderdeel van het rijksmonument en het zou absurd zijn om veel geld te besteden aan de restauratie van de gebouwen om vervolgens het voorterrein niet in dezelfde restauratie en kwaliteit mee te nemen. Als voorbeeld verwijst reclamant naar het voorterrein bij het bisschoppelijk paleis aan de Veemarktstraat.

Ook praktisch zijn er bezwaren tegen het parkeren op het voorplein. Het terrein is zo ondiep dat parkeren en voorrijden alleen kan als ook de ruimte van het aangrenzende trottoir mede hiervoor kan worden gebruikt. Dit leidt evenwel tot een ernstige storing en devaluatie van dit openbare trottoir. Verder is de extra in- en uitrit een verstorend element in de straat en zij vermindert tevens het openbare parkeren met 4-6 parkeerplaatsen.

Parkeren en voorrijden op het voorterrein is overigens niet nodig. Voor de functies in de kerk en pastorie is parkeerruimte opgenomen in de parkeerkelder. Voorrijden van auto's bij kinderdagverblijven gebeurt vrijwel nergens, de auto's blijven gewoon op straat en op de daarbij behorende parkeerplaatsen. De twee kinderdagverblijven elders op de Baronielaan functioneren ook op die wijze.

Samenvattend verzoekt reclamant het plan zo aan te passen dat het gebruik van het voorterrein van zowel de pastorie als van de kerk voor parkeren en autoverkeer niet wordt toegestaan.

Beoordeling

Ad 11.1.

Juridisch kader

In tegenstelling wat reclamant schrijft, is de wettelijke bescherming van de rijksmonumenten 'kerk' en 'pastorie' beperkt tot het gebouw. Inrichtingseisen voor de voorruimte kunnen niet vanuit de monumentenstatus worden afgedwongen.

Een kader wat eventueel wel ruimte biedt is het beschermde stadsgezicht. Dit beschermd stadsgezicht wordt geborgd in een bestemmingsplan. De karakteristiek van de Baronielaan met voortuinen en hekwerken is beschreven in de toelichting van het aanwijzingsbesluit Beschermd stadsgezicht. Hierin wordt in de 'nadere typering te beschermen waarden' ingegaan op de Baronielaan:

- bij de Baronielaan fungeert het brede profiel en het doorlopende lint van voortuinen met de gietijzeren hekwerken aan weerszijden van de straat in hoge mate als stedenbouwkundig bindmiddel;
- slechts op enkele plekken wordt die uniformiteit onderbroken, zoals bij het complex van de voormalige Heilig Hartkerk met pastorie en klooster, het vrijstaande huis Merula (nr. 102), het



'rondpoint' met vier reusachtige kastanjes en de grote, door een park omgeven, villa Trianon nr. 228), waar vóór WO II onder andere de bierbrouwer Smits van de brouwerij Smits van Waesberghe (later Oranjeboom) woonde.

Het in stand houden van voortuinen (zoals beschreven is) is passend voor de Baronielaan in zijn algemeenheid, maar het voldoet niet aan de typering dat op enkele plaatsen (waaronder kerk en pastorie) de uniformiteit onderbroken is. Voor de pastorie kan gezien de positie min of meer in de uniforme rooilijn (en de historische aanwezigheid van een voortuin) gesteld worden dat het behouden van een groene voortuin past binnen de te beschermde waarden van het beschermde stadsgezicht. Voor de verharde pleinruimte voor de kerk geldt dat deze afwijking expliciet beschreven is als een te beschermen afwijking op de uniformiteit. Foto's uit de jaren '20 van de vorige eeuw laten zien dat de pleinruimte ook toen al verhard was. Het groen inrichten van deze pleinruimte is in tegenspraak met de doelstelling van het beschermde stadsgezicht.

Inhoudelijk

Het plein voor de Heilig Hartkerk wordt heringericht en is onderdeel van een ander project, waarin de gehele Baronielaan een herinrichting krijgt. Er wordt voorgesteld om een ruimte aan te leggen voor de kerk, dat de sfeer en uitstraling van een plein heeft. Er is ruimte voor 6 parkeerplaatsen die ook gebruikt worden als kiss & ride zone. De plekken worden indicatief aangeduid in de bestrating en krijgen geen daadwerkelijke, letterlijke lijnen, waarbinnen de 6 plaatsen passen. Als er geen auto's staan wordt de ruimte ervaren als een plein.

Het plein wordt sober en ingetogen ingericht en komt circa een decimeter hoger te liggen ten opzichte van het trottoir om mensen niet uit te nodigen het te gebruiken als openbare parkeerplaats. Er komt één oprit die samenvalt met de inrit van de parkeergarage. Dit gaat ten koste van één bestaande parkeerplaats. Het plan ging in eerste instantie uit van 8 parkeerplaatsen als kiss & ride zone; de parkeerbilans van het bestemmingsplan laat echter toe dat ook volstaan kan worden met 6 parkeerplaatsen.

In de voorruimte van de pastorie, waar het kinderdagverblijf komt, wordt een tuin gepland. Dit refereert aan de tijd dat hier nog een tuin gelegen was. Tevens past dit in de uitstraling van de Baronielaan. Ter hoogte van het Van Almondepad komen dus geen parkeerplaatsen en dus ook geen extra verkeersbewegingen. Hierdoor blijft de situatie voor langzaam verkeer van en naar het Van Almondepad zo verkeersveilig als mogelijk.

Reclamant geeft als wens aan op het voorplein niet te parkeren; dat zou inhouden dat de kiss & ride zone naar de achterkant verplaatst moet worden. Dit is echter geen realistische optie.

Kiss & ride moet gerealiseerd worden zo dicht mogelijk bij de betreffende functie. Aan de achterkant parkeren vergt een ontsluiting via de Jan Nieuwenhuysenstraat en het Van Almondepad. Vanwege de andere scholen die daar liggen is daar de verkeersdruk en de parkeerdruk in de spits al erg hoog.

Ten tweede is het Van Almondepad te smal om te draaien en keren met auto's. Fysiek gaat het dus niet passen om hier parkeerplaatsen/een kiss & ride zone te maken.

De zone ten zuiden van de kerk wordt ingericht als kerktuin rondom de kerk. Hier komt ook het terras te liggen van het restaurant dat in de kerk komt. Zes of acht parkeerplaatsen in deze zone zullen leiden tot ongewenste overlast voor de terrasbezoekers. Daarnaast hebben de parkeerplaatsen een behoorlijke ruimtelijke impact op deze groene zone.

Aan de zuidwestkant van de kerk is de logistiek voor het restaurant gepland. Hier halteren de busjes die goederen komen afleveren voor het restaurant. Ook dit levert door de beperkt beschikbare ruimte een conflictueuze situatie op met de kiss & ride zone, maar er is vooral een zeer beperkte fysieke ruimte om dit te combineren.

Samenvatting 11.2

Het is nog niet geheel duidelijk welke functies in de kerk en pastorie zijn voorzien. Op de informatieavond van 2 november 2016 is weliswaar aangegeven dat onderhandelingen gaande zijn, maar de onzekerheid is een slecht fundament voor de economische uitvoerbaarheid. Reclamant geeft aan dat het gewenst is de bestemmingen zo ruim mogelijk te leggen en de haalbaarheid van het plan daarmee te vergroten. Dit geldt in het bijzonder voor de pastorie die ook goed geschikt is voor wonen en voor een restaurant op de begane grond. Wonen zou ook goed aansluiten bij het al jarenlang gevoerde beleid voor de Baronielaan om de woonfunctie te versterken door de niet-woonfuncties te weren. Een restaurant in de pastorie in plaats van in de kerk geeft voor de restauratie van de kerk zo veel minder belemmeringen.



Op de avond is overigens door de aanwezige ambtenaren aangegeven dat de inrit naar het parkeren van het naastliggende advocatenkantoor (voor 6 auto's) te veel storing voor wonen in de pastorie zou geven, maar dit lijkt geen goed argument. De inrit naar de geplande parkeergarage (129 plaatsen) en het Heilig Harthof (65 plaatsen) zouden in dat geval geen van beiden aanvaardbaar zijn. Die inritten lopen immers door identieke nauwe steegjes langs bestaande woningen!

Samenvattend verzoekt reclamant in de bestemming voor de pastorie tevens de functies wonen en restaurant op te nemen.

Beoordeling

Ad 11.2

In de pastorie is op grond van het bestemmingsplan, conform ook de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, een maatschappelijke bestemming gegeven. In deze bestemming is wonen noch een horecafunctie opgenomen.

Er is geen aanleiding voor het opnemen van een woonbestemming omdat het plan van de aanvrager niet vraagt om een woonbestemming noch een horecafunctie, maar om een bestemmingsregeling voor een kinderdagverblijf. Een nieuwe woonbestemming wordt daarnaast niet zonder meer toegestaan. In de Structuurvisie Breda 2030 is de gewenste stedelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven en het afwegingskader voor de stedelijke woningbouwprogrammering opgenomen. Vanuit de stedelijke programmering geldt voor projecten, waarbij het gaat om een toevoeging van één of meerdere woningen, dat woningvermeerdering toegelaten is wanneer er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en/of functionele kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling. Indien vanuit deze aspecten een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt aangetoond (o.a. ruimtelijke inpassing, woningbehoefte en parkeren) worden woningen gereserveerd in het stedelijk woningbouwprogramma ten behoeve van de ontwikkeling. Dit wordt over het algemeen alleen gedaan als er daadwerkelijk een concrete aanvraag voor het realiseren van een woning is ontvangen en dat is hier niet geval.

Er is derhalve geen aanleiding om een woonbestemming danwel een horecafunctie op te nemen.

Samenvatting 11.3

Reclamant geeft in dit onderdeel van zijn bezwaarschrift een andere visie op de restauratie.

Restauratie van de kerk en pastorie kost vele miljoenen, waarvan een deel gemeenschapsgeld is. Het monument wordt, met de huidige plannen, vervolgens zwaar aangetast door er kantoren in te bouwen die niet optimaal zijn, nauwelijks geld opbrengen en niet passen in de kantorenmarkt.

De restauratie van de voorste helft van de kerk zonder inbouw van kantoren (annex sloop van het achterste deel) verdient de voorkeur boven een restauratie van het geheel met inbouw van kantoren. Er blijft dan een gave kleine kerk over. Een dergelijke oplossing verdient niet alleen als monument de voorkeur, de restauratie is goedkoper, toekomstig onderhoud en exploitatie wordt eenvoudiger en er blijft grond/ruimte over die ten goede kan komen aan de planontwikkeling.

Beoordeling

Ad 11.3

Voor de restauratie van de kerk en pastorie is een businesscase gemaakt, waarbij de inbreng van gemeenschapsgeld zeer beperkt is. De bijdragen van verschillende overheden voor de eerder uitgevoerde restauratie van toren en eerste paar traveeën van de kerk zijn overigens wel substantieel geweest.

De veronderstelde aantasting van het monument is een zienswijze die betrekking heeft op de monumentenprocedure. Hierin heeft het college, mede op basis van de positieve adviezen van haar wettelijke adviseurs (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) geoordeeld dat er bij realisatie van de kantoren geen sprake is van onevenredige aantasting van het monument. De wettelijke adviseurs hebben hun positieve advies onder andere gebaseerd op het inpassen van de beleving van de kerkruimte als geheel, het in stand houden van de belangrijke zichtrelatie tussen hoofdentree en koor alsmede de vormgeving van de invulling in een eigentijdse vormtaal. Argumenten in de zienswijze (waarop de indiener het plan als een zware aantasting beoordeelt) over het wel of niet optimaal zijn van kantoren, de financiële opbrengst van kantoren en het niet passen in de kantorenmarkt zijn geen afwegingen die het college kan betrekken bij de monumentenprocedure.



Het argument dat het plan voorziet in kantoren, die niet passen in de kantorenmarkt, is een argument wat betrekking heeft op het bestemmingsplan. Immers als de functie niet passend wordt geacht dient dit planologisch niet mogelijk gemaakt te worden. Bij de beoordeling van het initiatiefplan heeft het college geoordeeld dat een kantoorfunctie met de voorgestelde vierkante meters passend is in de kantorenmarkt. De zienswijze geeft geen argumenten waarop het college deze beoordeling zou moeten aanpassen.

Het voorstel in de zienswijze om het achterste deel van de kerk te slopen past niet in het beleid van de gemeente Breda. De kerk als geheel is een rijksmonument, waarbij ook belangrijke waarden zijn toegekend aan het later aangebouwde deel.

Alle inspanning van de gemeente Breda in de afgelopen jaren zijn er op gericht geweest een plan te laten ontwikkelen waarbij de gehele kerk kan worden behouden. Slechts indien aantoonbaar geen hergebruik van de gehele kerk aan de orde is, kan er voor het college een situatie ontstaan waarbij het standpunt wordt heroverwogen.

Het voorstel in de zienswijze voorziet bovendien in het restaureren van de 'kleinere' kerk zonder de inbouw van kantoren. Het college is van mening dat het geven van een functie aan de kerk noodzakelijk is om de kerk een toekomst te geven. Enerzijds als financiële drager voor toekomstig onderhoud en restauratie, anderzijds omdat een functie regulier beheer met zich meebrengt en dat komt het monument ten goede.

De argumenten dat een 'kleinere' kerk zonder kantoren voor het monument de voorkeur heeft en toekomstig onderhoud en exploitatie eenvoudiger wordt, deelt het college niet.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt een mogelijkheid om het plan van de ontwikkelaar te realiseren. Dat laat onverlet dat het in de zienswijze voorgestelde 'kleinere' programma zonder de kantoorfunctie binnen het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd. Minder realiseren dan het toegestane bouwvolume en programma is altijd mogelijk; immers een bestemmingsplan is toelatingsplanologie.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

12. Zienswijze van bewoners Baronielaan 1 bis, 11, 17, 42, 67, 70 en 119a

Samenvatting 12.1

Uit de parkeerberekening blijkt dat voor de nieuwe functies het parkeren deels in het eigen gebied, in de halfverdiepte parkeerkelder, opgelost wordt. De parkeerbehoefte, behorend bij de kerk, wordt verrekend met het aantal benodigde parkeerplaatsen, terwijl de kerk al meer dan 30 jaar niet wordt gebruikt. Deze fictieve parkeerplaatsen worden nu weer reële plaatsen en de parkeerdruk komt zo ten laste van een groot deel van de bewoners.

Daarnaast is een gemeentelijke werkgroep bezig met plannen om de parkeerdruk op de Baronielaan en de kwaliteit van de publieke ruimte weer op peil te brengen. Vele auto's van werkenden, winkelend publiek en bezoekers van de scholen staan hier nu al geparkeerd en het gepresenteerde plan zorgt voor nog meer parkeerdruk. Verzocht wordt bij de plannen uitdrukkelijk rekening te houden met de geplande herinrichting van de Baronielaan-Noord en de plannen hiervoor leidend te laten zijn voor het verkeers- en parkeerdeel van de reconstructieplannen.

Aanvullende parkeerbehoefte ten gevolge van de nieuwe plannen moet opgevangen worden op eigen terrein en niet middels exclusieve vergunningsplekken op de Baronielaan.

Beoordeling

Ad 12.1.

Zie voor onze motivering het gestelde onder beoordeling 6.3 en 8.2.

Samenvatting 12.2.

Er komt een kiss & ride zone bij de pastorie op de Baronielaan voor het kinderdagverblijf die voor veel extra verkeersbewegingen en parkeermanoeuvres zal gaan zorgen van zowel het verkeer naar de crèche vanaf de Ginnekenweg, alsook vanaf de zuidelijke rondweg. Op een in de toekomst smallere Baronielaan zullen auto's moeten gaan draaien en er zal dubbel geparkeerd gaan worden.

Verzocht wordt de kiss & ride zone aan de achterkant van de Heilig Hartkerk te situeren, waar nu al een school aanwezig is.



Beoordeling

Ad 12.2.

De voorziening voor kiss en ride moet gerealiseerd worden zo dicht mogelijk bij de betreffende functie. Aan de achterkant parkeren vergt een ontsluiting via de Jan Nieuwenhuyzenstraat en het Van Almondepad. Vanwege de andere scholen die daar liggen is daar de verkeersdruk en de parkeerdruk in de spits al erg hoog. Ten tweede is het Van Almondepad te smal om te draaien en keren met auto's. Fysiek gaat het dus niet passen om hier parkeerplaatsen/een kiss & ride zone te maken. De zone ten zuiden van de kerk wordt ingericht als kerktuin rondom de kerk. Hier komt ook het terras te liggen van het restaurant dat in de kerk komt. Zes of acht parkeerplaatsen in deze zone zullen leiden tot ongewenste overlast voor de terrasbezoekers. Daarnaast hebben de parkeerplaatsen een behoorlijke ruimtelijke impact op deze groene zone. Aan de zuidwestkant van de kerk is de logistiek voor het restaurant gepland. Hier halteren de busjes die goederen komen afleveren voor het restaurant. Ook dit kan een conflict opleveren met de kiss & ride zone, maar er is vooral een zeer beperkte fysieke ruimte om dit te combineren.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

13. Zienswijze van bewoners Baronielaan 11, 29, 41, 138

Samenvatting 13.1.

In de zienswijze gaat het bezwaar, voorzover dat betrekking heeft op het ontwerpbestemmingsplan, over artikel 3.2.3., ondergronds bouwen.

Reclamanten geven dat, om aan het parkeerprobleem tegemoet te komen, er een 2^e parkeerniveau onder (een gedeelte van) de parkeerkelder gerealiseerd zou moeten worden. De in het genoemde artikel aangegeven maximale maat van 2 meter onder het bestaande maaiveld maakt dit onmogelijk. Dit artikel zou aangepast moeten worden zodanig dat een verticale diepte van meer dan 2 meter mogelijk is.

Beoordeling

Ad 13.1.

Voor ons oordeel over het aanleggen van een geheel verdiepte parkeerkelder verwijzen wij naar het gestelde onder zowel 2.2, 2.10 als onder 14.1.

Het aanpassen van artikel 3.2.3, ondergronds bouwen, is ons inziens dan ook niet aan de orde.

Samenvatting 13.2.

Wat artikel 15, 1, lid c parkeren betreft, geven reclamanten aan dat niet op voorhand al de mogelijkheid van afwijken van het parkeerbeleid opgenomen moet worden. Een dergelijke afwijking heeft onevenredige gevolgen voor de bewoners van de Baronielaan en is in strijd met artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Zij verwijzen voor de parkeerdruk naar het onderzoek dat door Dufec is gehouden om de bestaande situatie aan de Baronielaan in beeld te brengen. O.a. blijkt dat het haaksparkeren zal worden vervangen door langsparkeren, hetgeen een afname betekent van de capaciteit van 320 naar 174 parkeerplaatsen. Voorts blijkt uit een door Dufec in januari 2016 uitgevoerd parkeeronderzoek 'Baronielaan Breda' dat op het drukste meetmoment, donderdag tussen 20.00-21.00 uur, er 318 voertuigen geparkeerd staan in de Baronielaan (tussen de Johan Willem Frisolaan en de Ginnekenweg) en dat 66% hiervan van bewoners is. Met het aantal geïnventariseerde parkeerplaatsen van 220 is de bezetting 99%. Gemiddeld over 4 dagdelen overdag staan er 299 voertuigen geparkeerd, hetgeen neerkomt op een parkeerdruk van 93% bij haaksparkeren. Ook blijkt uit het rapport dat in het meest relevante deel van de Baronielaan, tussen het Van Almondepad en de Ginnekenweg, de parkeerdruk nog hoger is en boven de 100% uitstijgt.

Samenvattend kan gezegd worden dat op alle meetmomenten de daadwerkelijke parkeerdruk de huidige en de toekomstige voorziene parkeercapaciteit benadert overtreft. De huidige situatie laat derhalve al niet toe dat de parkeerplaatsen ook nog worden gebruikt voor de parkeerbehoefte van de planontwikkeling.

Beoordeling

Ad 13.2.



In elk bestemmingsplan wordt onder het kopje 'overige regels' de (standaard)parkeerregeling opgenomen. Ook de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken, wordt opgenomen. Dit wordt gedaan omdat niet altijd voor elke situatie de standaardregeling van toepassing is. Uitdrukkelijk wordt aangegeven dat, indien afwijken noodzakelijk is, dit alleen geschiedt met een omgevingsvergunning waarbij altijd gekeken wordt naar de situatie ter plaatse en of afwijken niet leidt tot een onevenredige aantasting van de parkeersituatie.

Overigens, de nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen parkeerregeling wordt vervangen door een nieuwe, standaardregeling, omdat te allen tijde verwezen dient te worden naar het laatst door gemeente vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid. Op dit moment is dat nog steeds het beleid uit 2004 met herijkte normen uit 2013, het beleid waaraan ook voor dit plan de parkeernormen zijn getoetst.

Inhoudelijk is parkeerregeling overigens gelijk gebleven.

Zie voor de zienswijze over de parkeerdruk op de openbare ruimte onze motivering in het gestelde onder beoordeling 6.3 en 8.2.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. In de regels zal de nieuwe standaardregeling voor parkeren opgenomen worden.

14. Zienswijze van bewoners Baronielaan 27, 29 (zie ook nummer 13) en 31

Samenvatting 14.1.

Reclamanten kunnen instemmen met de planontwikkeling en juichen dit toe.

Zij maken zich echter wel zorgen over eventuele schade die aan hun panden (allen ook rijksmonument) kan ontstaan, zoals ook al is gebeurd toen een noodvoorziening (namelijk het plaatsen van een contragewicht tegen de kerk) is aangebracht. Scheurvorming op zich is geen onbekend verschijnsel gegeven de min of meer instabiele structuur van de ondergrond, waarbij de eerste draagkrachtige laag zich bevindt op 14 meter diepte, terwijl alle panden op staal zijn gefundeerd. In de loop der jaren zijn zettingsverschillen ontstaan, die de laatste tientallen jaren stabiel waren. Echter door het aanbrengen van het contragewicht en het daarna weer verwijderen ervan is een min of meer dynamische belasting ontstaan die debet is geweest aan de nieuwe scheurvorming.

Bij de nieuwe plannen is sprake van nieuwbouw inclusief parkeerkelder en dit zal leiden tot een nieuw krachten spel in de ondergrond. In de plannen komen reclamanten niets tegen over dit aspect en de eventuele invloed op de bebouwing in de directe omgeving.

Op voorhand vragen reclamanten hier uitdrukkelijk aandacht voor.

Beoordeling

Ad 14.1

Het plangebied helt af richting de oever van rivier de Mark. Er is een aanzienlijk hoogteverschil in dit plangebied; vanaf de Baronielaan loopt het terrein sterk af.

Vanwege de ligging nabij de Mark is er ook sprake van een hoge grondwaterstand. Dit alles maakt dat er voorzichtig te werk moet worden gegaan, omdat de meeste historische bebouwing aan de Baronielaan op "staal" is gefundeerd, dus zonder funderingspalen.

Bepalend is de parkeerkelder onder het appartementencomplex. Hoe dieper deze kelder wordt aangelegd des te meer grond moet worden ontgraven, des te meer het grondwaterpeil moet worden verlaagd, om in den droge te kunnen bouwen. De gekozen halfverdiepte kelder voorkomt daarom veel problemen en mogelijke schades als gevolg van grondwaterschommelingen en ontgravingswerkzaamheden.

De onderzijde van de keldervloer van de kerk ligt op ca. 0,66 m + NAP. De parkeerkelder van het appartementencomplex moet hierop aansluiten. Het hoogste punt van het grondwater ligt op 2,0 m + NAP. In ieder geval moet gedurende de bouwperiode het grondwaterpeil verlaagd worden. Het gebouw wordt gefundeerd op palen en hierbij worden zogenaamde Avegaarpalen toegepast. Het betreft een trillingsarme wijze van geboorde en in de grond gevormde palen.



In de ontwerpvergunning zijn voorwaarden opgenomen, waarbij de bouwer werkplannen ter goedkeuring moet indienen. In deze werkplannen dient tevens de invloed van de werkzaamheden op de omgeving te worden toegelicht. De gemeente Breda controleert (civielrechtelijk) met deze werkplannen ook de omgevingsveiligheid. Verder is de aannemer natuurlijke aansprakelijk voor schade als gevolg van zijn werkzaamheden.

De voorwaarden in de vergunning voorzien in de zorgen die in de zienswijze kenbaar is gemaakt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

15. Zienswijze van M. Jeuringa, Jan Nieuwenhuysenstraat 3 B2

Samenvatting 15

Reclamant verwacht dat door het nieuwe plan het aantal beschikbare parkeerplaatsen zal teruglopen vanwege de extra te verwachte aantallen voertuigen van de bewoners van de appartementen en de gebruikers van de voorzieningen in de kerk. Voor de huidige bewoners en gebruikers zal het moeilijk worden om gebruik te maken van de beschikbare openbare parkeerruimte.

Beoordeling

Ad 15.

Zie voor onze beoordeling het gestelde onder beoordelingen 6.3. en 8.2.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

16. Zienswijze van Stichting BreedSaam, p/a Jan Nieuwenhuysenstraat 15

Samenvatting 16.1.

Reclamant, eigenaar van o.a. de OBS Montessori aan de Jan Nieuwenhuysenstraat 15, maar ook Schoolbestuur Markant Onderwijs, waar de Montessorischool onder ressorteert, stemmen niet in met de gewijzigde perceelindeling zoals is aangegeven in de plannen. Hierin wordt voorgesteld een deel van het schoolplein van circa 78 m² te gebruiken voor de aanleg van een pad/weg ten behoeve van de nieuwbouw van de appartementen.

In het geval wel ingestemd kan worden met de voorgestelde grondruil, is reclamant gebonden aan de Wet op het Primair Onderwijs (WPO). Artikel 106 van deze wet geeft aan dat het bevoegd gezag geen onderwijsgebouwen of -gronden kan vervreemden zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Transacties zonder instemming zijn nietig. Onderwijsgronden dienen eerst aan de onderwijsbestemming te worden onttrokken. Op basis van artikel 110 WPO kan dit overigens in een gezamenlijke notariële akte geregeld kunnen worden.

Ter informatie deelt reclamant nog mee dat BreedSaam met ingang van 1 januari 2015 het eigendom van (nagenoeg) alle scholen van het primair en speciaal onderwijs heeft overgenomen van de Gemeente Breda en sinds dat moment verantwoordelijk is voor het onderhoud, beheer, verbouwingen, nieuwbouw, renovatie etc. van circa 75 panden. Mocht BreedSaam eventuele gebouwen niet meer nodig hebben voor onderwijs dan gaan deze (na een vooraankondiging van 4 jaar) tegen boekwaarde weer terug naar de gemeente Breda.

Beoordeling

Ad 16.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met Stichting BreedSaam over de aanpassing van de perceelsgrens.

Van belang is overigens wel te vermelden dat in het verleden de vorige ontwikkelaar uiteraard overleg heeft gevoerd met BreedSaam over de beoogde grondruil waardoor de plangrens in eerste instantie is bepaald zoals in het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd. Inmiddels is gebleken dat de positie van de fietsenstalling, zoals die oorspronkelijk was bepaald voor de school, niet meer wenselijk was.

Vandaar dat zij nu bezwaar maakt tegen de eerder afgesproken perceelindeling. De projectontwikkelaar heeft naar aanleiding hiervan met de schooldirectie gezamenlijk gezocht naar een nieuwe oplossing.



Deze is gevonden in een gewijzigd verloop van de perceelsgrens en een andere locatie van de fietsenstalling. De fietsenstalling is nu enigszins verkleind en wat aangepast qua vorm. Het voordeel hiervan is dat de fietsenstalling in zijn geheel op een terreindeel past dat nu niet qua speelplaats bruikbaar is. Ook het gebied achter de huidige fietsenstalling is momenteel niet als speelplaats bruikbaar en straks wel. De netto bruikbaarheid van de speelplaats wordt door de verplaatsing van de fietsenstalling dus fors vergoot. Ook kan de perceelsgrens hierdoor wat vloeiender gesitueerd worden. Het pad naar de nieuwbouwappartementen kan mede daardoor wat ruimtelijker worden aangezet.

Stichting BreedSaam heeft ingestemd met deze wijziging en zal zorgdragen voor het regelen van de grondruil conform de verplichtingen voortvloeiend uit de genoemde artikelen 106 en 110 van de Wet op het Primair Onderwijs.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding voorzover dit de plangrens betreft.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan niet vast te stellen, wel hebben enkele (onderdelen van) zienswijzen aanleiding gegeven om het plan gewijzigd, zowel ten aanzien van de toelichting, de regels en de verbeelding, vast te stellen.

Juridisch

☒ Van toepassing

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro, opnieuw aan de provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens wordt het vastgestelde bestemmingsplan, alsmede de verleende omgevingsvergunningen bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken beroep tegen de genoemde besluiten instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treden de besluiten 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 voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Financieel

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologisch regiem. De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeente heeft met de ontwikkelaar hiertoe een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de ontwikkeling van het gehele bouwplan en de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Op 2 november 2016 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgehad voor het toelichten van de plannen en de te volgen procedure en het beantwoorden van vragen hierover. Vervolgens heeft het plan als ontwerp ter visie gelegen en naar aanleiding van ingekomen zienswijzen 2, 5 en 16 heeft overleg plaatsgevonden met reclamanten.

Communicatie vanaf nu

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl .



De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk van het besluit over het bestemmingsplan worden geïnformeerd. Reclamanten worden tevens in de gelegenheid gesteld om tijdens de vergadering van de commissie Ruimte in te spreken over de zienswijzen en zullen hiertoe schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen

- Document



Raadsbesluit

Het vaststellen van het bestemmingplan Zandberg, Baronielaan 14, 22-24

Aantal bijlagen: 0

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De zienswijzen deels gegrond, deels ongegrond verklaren;
2. Tot de volgende wijzigingen op de **verbeelding**:
 - de plangrens aan de westzijde van het plangebied wordt enigszins verschoven, zie verbeelding NL.IMRO.07598.BP2016204002-0401-versie.
3. Tot de volgende wijziging van de **regels**:
 - in **artikel 1.11** toevoegen het begrip (onder vernummering van de overige artikel):

Bedrijfsvloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de voor de bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimte en dergelijke;

- **artikel 1.48**, begrip 'maatschappelijke voorziening' aanpassen, als volgt:

Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch) met dien verstande dat er maximaal 10 behandelkamers aanwezig mogen zijn, cultuur, verenigingsleven, openbare orde en veiligheid, onderwijs met uitzondering van beroepsonderwijs of hoger onderwijs en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen;

- Tot wijziging van **artikel 3.1.** bestemmingsomschrijving, als volgt:

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen
- b. dienstverlening
- c. sportvoorzieningen tot een maximum van 675 m² bvo;
- d. kantoor met een bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 750 m²;
- e. horeca van categorie 1 en 2 met een bedrijfsvloeroppervlak tot maximaal 700 m², met daarbij behorend een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras' met een maximale oppervlakte van 150 m²;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens de toerit en entree van een parkeergarage.
- g. en bedrijven of instellingen die ingevolge het genoemde onder a. tot en met f. gelijk te stellen zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de invulling van de parkeerbehoefte wordt aangetoond ingevolge artikel 15, lid 1.

- Tot toevoegen van een extra lid in **artikel 3.2**, bouwregels, als volgt:

- a.
- b. Het totale vloeroppervlak van de begane grond en de verdiepingen mag niet meer bedragen dan 2200 m² bvo ingevolge het genoemde onder de overige leden;

en onder vernummering van de overige leden.



- Tot wijziging van **artikel 4** als volgt:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en crèches;

- Tot aanvulling van **artikel 4.2.2.** met een extra lid b, onder vernummering van de overige leden, als volgt:

b. In afwijking van het gestelde onder a. mag de hoogte van geluidsbeperkende voorzieningen in de vorm van een erf- of terreinafscheiding op het achtererf, niet minder dan 2 meter bedragen ingevolge artikel 4.3.2.

- Tot opnemen van **artikel 4.3 specifieke gebruiksregels**, als volgt:

4.3. Specifieke gebruiksregels

4.3.2. Voorwaarden buitenruimte kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en crèches:

a. Bedrijfsmatige activiteiten mogen enkel uitgevoerd worden gedurende de dagperiode (tussen 07.00 uur en 19.00 uur);

b. Op het voorerf is een buitenverblijf niet toegestaan;

c. Om te voorkomen dat omliggende geluidgevoelige functies niet kunnen voldoen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de binnen – en buitenruimte, dient de erfafscheiding van de buitenruimte op het achtererf uitgevoerd te worden in de vorm van een zoveel mogelijk gesloten afscheiding, met een soortelijke massa van minimaal 10kg/m² en met een minimale bouwhoogte van 2 meter.

- tot wijziging van **artikel 15, 1** als volgt:

15.1 Parkeren

a. Bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van deze planregels dient, overeenkomstig de parkeernormering uit het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, en zoals als bijlage 1 bij de regels opgenomen, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd;

b. De in lid a. bedoelde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden;

c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning (financiële) voorwaarden verbonden kunnen worden;

d. Indien het onder a. bedoelde parkeer- en stallingsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met [deze](#) wijziging.

En daarmee tot toevoegen [van bijlage 1 bij de Regels](#), met de verwijzing naar het recente parkeer- en stallingsbeleid.

4. Tot de volgende wijziging van de toelichting

- Tot aanvulling van de toelichting in o.a. **hoofdstuk 1.1., aanleiding en doel**, en **hoofdstuk 3.1. onder b) gemengde bestemming**, waarbij voor sportvoorziening een maximum van 675 m² bvo wordt opgenomen.
- Tot aanpassing van **hoofdstuk 3.4., gemeentelijk beleid**, paragraaf 'Nota parkeer en stallingsbeleid Breda, herijking 2014, subparagraaf 'uitgangspunten', 2^e zin en volgende alinea, als volgt:

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat in de herijking van de parkeernota is aangeduid als 'schil'; dit betreft het gebied rondom het aangeduide centrumgebied.



Daarnaast is in het Parkeer- en Stallingsbeleid een tabel (tabel 43.2.) opgenomen met aanwezigheidspercentage voor divers functies. Op basis van de aanwezigheidspercentage vindt er dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaats verdeeld over verschillende perioden op een dag.

- Tot wijziging **van paragraaf 4.3. 'verkeer en parkeren'**, 2^e alinea als volgt:

De inrit vanaf de Baronielaan naar de parkeerkelder wordt tevens gebruikt als inrit van de kiss&ride zone op het voorterrein van de kerk en de pastorie. Hier worden kortparkeerplaatsen en een kiss&ride zone aangelegd ten behoeve van de toekomstige functies in de kerk en pastorie.

- In de 3 alinea de 4^e zin aan te passen als volgt:

Hierdoor wordt het pad aan deze zijde enkel gebruikt voor gemotoriseerd verkeer wat parkeert op het achtererf van het adres Baronielaan 26.

- Tot aanpassing van figuur 15 voor wat betreft de blauwe pijl voor de kiss & ridezone
- Tot geheel vervangen van de paragraaf **Parkeerbalans** door een nieuwe paragraaf waarin de uitgangspunten van het parkeerbeleid worden genoemd en waarin zowel de bestaande parkeerdruk, de maximale mogelijkheden bestemmingsplan uitgebreid wordt beschreven en waarvoor voor de exacte tekst verwezen wordt naar de aangepaste paragraaf in de toelichting.
Tevens wordt de totale parkeerbalans als bijlage 11 bij de toelichting gevoegd.
- Tot aanvulling van **paragraaf 5.2., hinderonderzoek**, onder het kopje 'ruimtelijke ordening' als volgt:

Maatregelen ten behoeve van de bestemming maatschappelijk/Pastorie

Voor het kinderdagverblijf gelden de volgende uitgangspunten omtrent realisering van deze functie ten einde te voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening:

1. *Het kinderdagverblijf heeft openingsuren die zich beperken tot de dagperiode (tussen 07.00u en 19.00u). Tijdens de gevoeligere avond- en nachtperiode zijn geen bedrijfsmatige activiteiten van toepassing op deze locatie.*
2. *Aan de straatzijde (Baronielaan) zal geen buitenverblijf zijn. Akoestisch gezien is dat gunstig, omdat de straatzijde relatief open van structuur is daardoor lastig om het stemgeluid te beteugelen. Met uitzondering van deze plaats zal de uitstraling beperkt worden. De achterzijde van de pastorie wordt de speelplaats van kinderen. Op basis van de stedenbouwkundige wens om de oude muur te herbouwen én de zienswijze is besloten om ter plaatse van de erfgrans een geluidscherm op te trekken met een hoogte van 2m +maaiveld. De uitwerking hiervan krijgt in het openbare ruimteplan verder vorm. Uitgangspunten voor deze voorziening is dat deze zoveel mogelijk gesloten is, zo beperkt mogelijk qua naden en kieren en uitgevoerd wordt met een soortelijke massa van minimaal 10 kg/m². Qua materialisering zijn meerdere opties mogelijk (glas, baksteen, paneelconstructie). Dit kan in overleg met de directe omgeving.*

Bestaande voorwaarden zijn tevens opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

- Tot aanvulling van **hoofdstuk 5.3, luchtkwaliteit** (na de rekentool), als volgt:

Uit bovenstaande uitdraai blijkt dat een plan met een verkeersgeneratie van 550 motorvoertuigen (ongeacht of er gebruik wordt gemaakt van een parkeergarage) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Om te voorkomen dat in de parkeergarage een ophoping van uitlaatgassen kan ontstaan, vindt er natuurlijke luchttoevoer plaats middels de aanwezige ventilatieroosters. De lucht in de garage wordt afgezogen middels een mechanische ventilatievoorziening, welke uitblaast op minimaal 1 meter boven het dakvlak



van de nieuwe appartementen (hoogte ca. 15 meter). Daarbij wordt nog opgemerkt dat de voorschriften ten behoeve van het doelmatig verspreiden van emissies, zoals opgenomen in het activiteitenbesluit, in acht worden genomen. Hierdoor zal de parkeerkelder geen relevante bijdrage hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse van de omliggende woningen.

- Tot het aanvullen van **hoofdstuk 6.3, bestemmingen, gemengd**, als volgt:

Een aantal van deze voorzieningen en functies zijn beperkt tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak.

- Tot aanvullen van **hoofdstuk 8.3.**, zienswijzen, als volgt:
- *Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 oktober 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 16 zienswijzen ingediend. Een aantal van deze zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot doorvoeren van aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.*
- Tot opnemen **van bijlage 10** bij de toelichting 'Bezonningsstudie d.d. 10 december 2015'.

5. Het bestemmingsplan Zandberg, Baronielaan 14, 22-24 met planidentificatienummer NL.IMRO.0758BP2016204002-0401, zoals dat van 20 oktober t/m 30 november 2016 ter inzage heeft gelegen, vast te stellen met inachtneming van hetgeen is aangegeven onder het bepaalde in de leden 2, 3 en 4;

6. Te besluiten geen exploitatieplan voor dit gebied vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15-6-2017

, voorzitter

, griffier