



Raadsvoorstel

Verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 24 zorgenheden (kamers en studio's) aan de Valkenierslaan 224-226.

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van 24 zorgenheden aan de Valkenierslaan 224-226;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

- Beschrijf kort de aanleiding: wat is het vraagstuk?
- Wat wordt in dit voorstel voorgelegd of besloten?
- Heeft het bestuur eerder besluiten genomen? Welke waren dat (datum besluit, wie heeft het besluit genomen)?
- Hebben er eerder trajecten gelopen? Welke waren dat? Hoe heeft de communicatie daarover plaatsgevonden?

- In 2015 is een initiatiefplan ingediend door Koninklijke Visio voor het bouwen twee nieuwe panden aan de Valkenierslaan 224 en 226. Het verzoek betreft de nieuwbouw van groepswoningen en studio's ten behoeve van begeleid wonen voor cliënten van de Koninklijke Visio. De toekomstige bewoners zijn blinden en slechtzienden met een lichamelijke en/of mentale beperking. Eén gebouw is onderdeel van de straatwand aan de Valkenierslaan, het andere gebouw is gesitueerd op het aansluitende achterterrein.
- De raad wordt gevraagd om een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven, waarmee toestemming wordt verkregen om van het bestemmingsplan te mogen afwijken. Nadat de verklaring van geen bedenkingen is verleend is het college bevoegd de omgevingsvergunning te verlenen.
- Op 14 december 2017 heeft de raad de vereiste 'ontwerpverklaring van geen bedenkingen' al verleend, waarna de tervisielegging van de ontwerpomgevingsvergunning is gestart. Berichten zijn in de directe omgeving verspreid en publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en op overheid.nl.
- Voor de zomervakantie van 2017 heeft Koninklijke Visio een informatieavond gehouden voor direct aanwonenden en daarna diverse een-op-een vervolgesprekken gehad om zo zo goed mogelijk afspraken te kunnen maken.

Beoogd effect van het besluit

- Wat gaat er veranderen door dit besluit? Wat merkt en ziet de stad van het besluit? Noem ook de bijdrage aan de vermindering regeldruk en administratieve lasten (checklist).
- Wat is de (begrotings-)indicator en streefwaarde? Noem de bijdrage van dit besluit aan het behalen van de streefwaarde/indicator (zie checklist).
- Waar is het besluit een uitwerking van (bestuursakkoord, motie, voorjaarsnota, structuurvisie e.d.)?
- Tot op welke hoogte draagt dit besluit bij aan de klimaatdoelstelling van Breda (CO2 neutraal in 2044)? Welk effect heeft het besluit op het streven naar een duurzaam Breda? Hoe wordt een positieve bijdrage aan de circulaire economie geleverd? Welke maatregelen zijn er genomen om een negatieve bijdrage te voorkomen of te beperken?

- Door de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en het aansluitend verlenen van de omgevingsvergunning kan gestart worden met de bouw van de gevraagde 24 zorgenheden aan de Valkenierslaan 224-226.
- Past in uitgangspunten Structuurvisie en Woonvisie.
- Past in programma 3 van de begroting, 'duurzaam wonen in Breda'. Doelstelling is voor iedereen in Breda een geschikte woning.



Uitvoering van het besluit

- Wie (gemeentelijke afdelingen, organisaties) voert het besluit uit?
- Wat gaat er na besluitvorming gebeuren? Waar en voor wie gaat het besluit gevolgen hebben?
- Geef aan hoe de communicatie met de stad is georganiseerd (denk aan; netwerk, stakeholders, krachtenveld, behoeften van betrokkenen).
- Hoe ziet de communicatiestrategie er uit (welke communicatievormen worden gebruikt op basis van de uitgangspunten van het communicatiebeleid en de gemeentelijke online strategie)?
- Wanneer vindt uitvoering/realisatie plaats? Noem de concrete acties en planning in tijd voor de gemeente en andere partijen.
- Komt dit onderwerp nog een keer terug voor vervolg-besluiten? Zo ja, welke vervolg-besluiten worden verwacht? Komen er tussentijdse informatie updates of evaluaties van het beleid? Zo ja, welke indicator of streefwaarde wordt dan geëvalueerd en wanneer?

- De afdeling Veiligheid en Leefomgeving zal de benodigde omgevingsvergunning verlenen.
- Na besluitvorming kan de omgevingsvergunning verleend worden en kan gestart worden met de bouw van het complex. Het besluit zal gevolgen hebben voor de omwonenden in de omgeving van de bouwlocatie.
- Omwonenden zijn via de ontwikkelaar en via Breda Berichten van de gemeente op de hoogte gesteld van de start van de procedure en hebben de gelegenheid gehad om hun zienswijzen kenbaar te maken. Omwonenden zullen ook via de ontwikkelaar op de hoogte worden gesteld bij de start van de bouw.
- Uitvoering vindt plaats na besluitvorming.

Motivering

- Reden: Waarom dit voorstel? Geef de argumenten en beschikbare cijfers (waarom wel of niet).
- Bestuursakkoord: Wat is de relatie met het bestuursakkoord. Hoe past dit wel of niet?
- Beleidskader: Geef aan met welke vastgestelde beleidskaders het besluit verband houdt
- Alternatieven: Noem de onderzochte alternatieven. Geef hierbij een waardeoordeel. Welk alternatief wordt uiteindelijk voorgelegd om over te besluiten en waarom is dit alternatief beter?
- Voeg desgewenst bijlagen (zoals zienswijzen) toe aan het bestuursvoorstel
- Conclusie: geef een korte "bulletgewijze" opsomming van de argumenten en/of risico's

Het raadsvoorstel is opgesteld omdat tijdens de termijn van tervisielegging zienswijzen zijn ingekomen en de raad moet beslissen over de ingekomen zienswijzen om te beoordelen of de verklaring van geen bedenkingen verleend kan worden. De zienswijzen zullen bij het voorstel gevoegd worden.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft ter visie gelegen van 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 en tijdens deze periode zijn zienswijzen ingekomen van:

1. J.D.H.M. Schouten, Valkenierslaan 195
2. H.C.B. Klute, Valkenierslaan 206
3. J. Abbink, Valkenierslaan 208
4. M.R. Zuiddam, Valkenierslaan 210
5. A.S. Severijn, Valkenierslaan 214
6. H.M.E. van den Boom, Valkenierslaan 216
7. K. Agassi, Groot IJpelaardreef 18 B 3
8. A.J.M. van Valkenburg, Matheneseestraat 49

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ingekomen en ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling worden voorzien. Indien niet alle onderdelen van de zienswijzen zijn genoemd, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.



1. Zienswijze J.D.H.M. Schouten, Valkenierslaan 195

Samenvatting 1.1.

Reclamant geeft aan dat de plannen niet via de bekendmaking inzichtelijk en incompleet waren. Daarom vraagt hij verlenging van de termijn van 6 weken tervisielegging.

Beoordeling

Ad 1.1.

Alle publicaties vinden plaats in de Staatscourant en via overheid.nl. In de publicatie van de Staatscourant, als ook in het in de omgeving verspreide Breda Bericht is aangegeven dat het plan is in te zien via 'www.ruimtelijkeplannen.nl' of via de genoemde IMRO code.

Daarnaast is aan reclamant in een mail van 4 januari 2018 toegelicht hoe de genoemde site 'ruimtelijkeplannen.nl' werkt.

Op de site zijn alle relevante stukken in te zien en de informatie is niet incompleet. Een verlenging van de termijn van tervisielegging met zes weken is niet aan de orde en bovendien kan een termijn niet op grond van wettelijke bepalingen verlengd worden.

Samenvatting 1.2

Aangegeven wordt dat het pand door Koninklijke Visio in eerste instantie wordt gehuurd voor een periode van 10 jaar. Reclamant geeft aan dat dit voor onzekerheid in de buurt zorgt en dat nu dus niet bekend is wat er met het pand na afloop van die periode van 10 jaar gebeuren.

Beoordeling

Ad 1.2.

Het is juist dat Koninklijke Visio de zorgwoningen in eerste instantie huurt voor een periode van 10 jaar. Dat wil echter niet zeggen dat na deze periode de woningen leeg komen en per definitie anders gebruikt gaan worden. Vanuit bedrijfstechnische overwegingen kiest Koninklijke Visio in eerste instantie voor deze huurperiode, maar uitgangspunt is dat cliënten langdurig woonachtig zullen zijn op deze locatie. De cliënten hebben allen te maken met langdurige zorg en de woningen zijn specifiek aangepast op de beperkingen zodat de woningen langdurig door hen gebruikt kunnen worden. Indien Koninklijke Visio na 10 jaar besluit de panden niet langer te huren, is het mogelijk de panden aan een andere zorgpartij te verhuren. Het gebruik moet in lijn liggen met de afgegeven vergunning, zo is het niet mogelijk/niet toegestaan er bijvoorbeeld reguliere woningen van te maken.

Samenvatting 1.3.

De huidige parkeerdruk in de Valkenierslaan en de omliggende straten zoals het Mastland en Groenewoud is hoog. Onlangs zijn in het pand nummer 197 nog 3 woningen gerealiseerd met de daarbij behorende parkeerbehoefte. De bewoners moeten nu al vaak in de avonden uitwijken naar andere straten om te parkeren. Een verdere toename van de parkeerdruk door de realisatie van het bouwplan zal grote gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de straat.

In het plan is aangegeven dat de gesitueerde parkeerplaatsen te bereiken zijn via de bestaande onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef. Reclamant meent echter dat deze niet makkelijk te vinden is, waardoor er toch in de Valkenierslaan extra parkeeroverlast zal ontstaan.

Beoordeling

Ad 1.3.

Elke nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de parkeernormen, zoals deze zijn opgenomen in het Parkeer- en stallingsbeleid gemeente Breda uit 2004, herijkt in 2013. Voor elke functie zijn in het parkeerbeleid normen opgenomen en conform de normen moeten dan parkeerplaatsen aangelegd worden. Na het bepalen van het aantal parkeerplaatsen, wordt gekeken wat de parkeerbehoefte was van de bebouwing en functies die aanwezig waren en die mogen er vanaf getrokken worden. Het verschil aan parkeerplaatsen moet gerealiseerd worden. Uitgangspunt van het parkeerbeleid is o.a. dat alleen de behoefte aan parkeerplaatsen voor de nieuwe functies gerealiseerd moeten worden.

In de huidige situatie was er een parkeerbehoefte van 6,5 plaatsen, in de nieuwe situatie zijn er 14,4 parkeerplaatsen nodig, derhalve moeten er 8 extra plaatsen aangelegd worden.

Op het eigen parkeerterrein worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd, mede omdat er 2 bestaande parkeerplaatsen verdwijnen ten behoeve van de ontsluiting op het parkeerterrein van Prisma.

Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormering van de gemeente Breda.

Het parkeerterrein is te bereiken via de onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef. De aanrijroutes via de Valkenierslaan zullen zowel door de drukte in de Valkenierslaan als vanuit comfort voor de cliënten gemeden worden. Het personeel wordt geïnstrueerd om op het eigen terrein te parkeren en via de Groot IJpelaardreef aan te rijden.

De ontwikkelaar gaat er voorts vanuit dat, gezien de wisselende werktijden voor het personeel er gemiddeld circa 6 auto's tegelijkertijd aanwezig zullen zijn. Daarnaast zal het ook zo zijn dat personeelsleden met openbaar vervoer danwel per fiets of per voet naar de locatie gaan, en in dat geval zal het aantal verkeersbewegingen nog minder zijn. Net zoals dat voor de bewoners van de Valkenierslaan geldt, zal er voor de cliënten (beperkt) bezoek zijn van familieleden etc. Deze bezoekers worden gevraagd ook te parkeren op het parkeerterrein, dit is dicht bij het complex en fijner voor het halen en brengen van de cliënten. In de parkeernorm is rekening gehouden met een bezoekersgedeelte.

Samenvatting 1.4.

Reclamant vindt het aannemelijk dat de bewoners van het nieuwe complex zich per taxi en/of taxibus zullen laten vervoeren voor bijv. de dagbesteding, familiebezoek en bezoek aan medische voorzieningen. De Valkenierslaan is hiervoor ongeschikt. Het is niet duidelijk waar de taxi's zich kunnen opstellen en ook blijkt dat er geen makkelijke manier is om rond te rijden of te keren op het binnenterrein.

Beoordeling

Ad 1.4.

De cliënten maken gebruik van een dagbestedingslocatie elders. Een deel van de cliënten werkt op het terrein van de Blauwe Kamer en zij worden met een eigen bus met een vaste chauffeur daar heen gebracht en weer opgehaald. De bus wordt opgesteld op het eigen parkeerterrein en, mede vanuit de veiligheid voor de cliënten, is het voor hen prettig om daar in- en uit te stappen.

Indien cliënten naar de huisarts, ziekenhuis etc moeten, dan wordt ook gebruik gemaakt van het vervoersmiddel van de begeleider, dit kan zijn een ouder dan wel een medewerker van Koninklijke Visio. Mocht er een taxi nodig zijn, dan wordt gewerkt met vaste bedrijven en bekende chauffeurs, omdat dit vooral voor de cliënten veilig en vertrouwd is.

Al met al zal het taxivervoer minimaal zijn en wordt aan de Valkenierslaan geen extra drukte verwacht.

Samenvatting 1.5.

Ook logistiek zijn er uitdagingen te verwachten. Niet bekend is of er rekening is gehouden met vrachtverkeer voor o.a. het brengen van voedsel, de wasservice en andere facilitaire dienstverleners. De entree aan de Groot IJpelaardreef is onvoldoende hoog om toegang te geven voor vrachtverkeer. Gekozen zal daarom worden voor de Valkenierslaan die tijdens het laden en lossen zwaar belast zal worden.

Beoordeling

Ad 1.5.

De meeste leveranties betreffen 'was' en 'voeding'. De was wordt in principe in 1 vracht, en dat circa 2 x per week, geleverd en aanrijden via de Groot IJpelaardreef wordt gestimuleerd. De leverancier heeft op het eigen terrein de beste opstelplaats, dichtbij de voorziening en het is overzichtelijker. Voor de cliënten, die betrokken worden bij dit proces, is het ook wenselijk dat dit op het eigen achterterrein gebeurt omdat zij dan gebruik maken van hen bekende en veilige looproutes.

De leveranties voor de voeding geschieden ook circa 2 x per week met een kleine vrachtwagen. Voor kleine boodschappen zullen cliënten zelf, met begeleiding, naar de dichtstbijzijnde supermarkt gaan. De vrachtwagens maken en kunnen, gezien de doorrijhoogte, gebruik maken van de onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef.

Samenvatting 1.6.

Koninklijke Visio heeft aangegeven dat het de bedoeling is dat al het verkeer via de onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef plaatsvindt, maar dit zal voor de gebruikers van het Prismapand daar zorgen voor onevenredig veel luchtvervuiling.

Ook het al eerder genoemde taxivervoer, het wachten op klanten etc zorgt voor veel luchtvervuiling.



Beoordeling

Ad 1.6.

Zoals al is aangegeven zal in principe het verkeer aanrijden via de onderdoorgang, maar al aangegeven is dat dit niet veel verkeersbewegingen betreft. Er zal dan ook geen sprake zijn van onevenredige luchtvervuiling.

Samenvatting 1.7.

Onduidelijk is wat de bouwtijd zal worden, waar de bouwvakkers gaan parkeren, waar het bouw materiaal wordt opgeslagen en dergelijke. De onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef is te laag voor betonwagens en dit zal dus gebeuren via de Valkenierslaan. De straat is in slechte staat en het riool is niet bestand tegen dit verkeer. De kans op scheurvorming is dan ook reëel.

Beoordeling

Ad 1.7.

Voor de start van de bouw zal een plan worden gemaakt waarin de bouwroutes worden aangegeven welke afgestemd zijn op te vermijden kwetsbare plekken. In de omgeving wordt dit bekendgemaakt en er zal een aanspreekpunt voor de buurt komen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de locatie niet geschikt is voor het werken met groot en zwaar materieel en de bouw wordt hierop afgestemd. Er wordt gefundeerd op betonnen stroken, dus geen paalfundering, waardoor er niet geheid en/of geboord wordt.

Overlast tijdens de bouw is niet te voorkomen, maar zo veel als mogelijk wordt met de directe omgeving rekening gehouden tijdens de bouw.

Samenvatting 1.8.

Reclamant geeft aan dat er niet of nauwelijks door de gemeente wordt gehandhaafd. Niet lang geleden bijvoorbeeld is vlak bij een 'caravanstalling' gerealiseerd maar uit rondvraag blijkt dat de boxen zijn verhuurd aan ondernemers en dat deze geen caravans stallen.

Reclamant maakt zich dan ook zorgen dat bij het nu voorliggende plan ook geen actieve handhaving gaat plaatsvinden.

Beoordeling

Ad 1.8

Niet geheel duidelijk is wat reclamant bedoeld met de opmerking dat geen actieve handhaving zal gaan plaatsvinden. De omgevingsvergunning is aangevraagd, deze is door de gemeente getoetst en er zal gebouwd moeten worden conform de vergunning.

Wat de 'caravanstalling' betreft kan worden vermeld dat er een aanvraag was ingediend voor het bouwen van 20 garageboxen en dat de vergunning hiervoor is verleend op 20 oktober 2015. Deze garageboxen zijn, gezien omvang en hoogte, geschikt voor het stallen van caravans en campers, maar ander gebruik van de box is ook mogelijk en geeft geen onevenredig nadeel voor de omgeving.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

2. Zienswijze H.C.B. Klute, Valkenierslaan 206

Samenvatting 2.1.

Reclamant geeft aan dat de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken op het internet lastig te vinden is.

Beoordeling

Ad 2.1.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder 1.1. Weliswaar is reclamant niet apart per mail benaderd maar alle stukken zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl.

Samenvatting 2.2.

Reclamant geeft aan dat niet duidelijk is wat de omschrijving van het bestemmingsplan gaat worden. Kan het woonzorgcomplex in de toekomst gebruikt worden voor bijvoorbeeld opvang drugsverslaafden of moeilijk opvoedbare jongeren.



Beoordeling

Ad 2.2.

Op dit moment loopt de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Op het moment dat het bestemmingsplan gewijzigd zal gaan worden, zal voor deze locatie de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen worden. Binnen deze bredere bestemming kunnen dan voorzieningen komen op het gebied van o.a. welzijn en volksgezondheid en derhalve ook de opvang van de door reclamant genoemde doelgroepen. Mocht ooit een nieuwe invulling van het complex aan de orde zijn, zal altijd getoetst worden of dit past in het bestemmingsplan en of het past op de locatie en in het bestaande gebouw en het zal altijd, gezien de bestemming, een vorm van (zorg)wonen met begeleiding zijn.

Samenvatting 2.3.

In de Valkenierslaan is het lastig parkeren, mede door de bouw van een drietal woningen op het perceel Valkenierslaan 197 en langdurige renovatie van twee woningen. Op het nieuwe wooncomplex zijn parkeerplaatsen gesitueerd, maar reclamant verwacht dat die nodig zijn voor het personeel. Bezoekers en bewoners zullen daardoor elders gaan parkeren en verwacht wordt dat dit gaat gebeuren in de Valkenierslaan. De extra parkeerdruk is onwenselijk.

Beoordeling

Ad 2.3.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder 1.3.

Samenvatting 2.4.

Bewoners van het zorgcomplex zullen beroep doen op vervoer per taxi. Hoe wordt dit geregeld, moeten de taxi's midden op straat staan waardoor in- en uitstappen onoverzichtelijk is en de weg geblokkeerd wordt?

Beoordeling

Ad 2.4.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder 1.4.

Samenvatting 2.5

Daarnaast vraagt reclamant zich af hoe de aanvoer van goederen en diensten is geregeld. Vrachtwagens zullen vanwege de beperkte doorrijhoogte niet via de onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef rijden. Ook is het op het parkeerterrein lastig/onmogelijk om te keren en reclamant vreest dat dit dan gaat plaatsvinden in de Valkenierslaan.

Beoordeling

Ad 2.5.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder 1.5.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

3. Zienswijze J. Abbink, Valkenierslaan 208

Samenvatting 3.1.

Reclamant geeft aan dat de plannen niet via de bekendmaking inzichtelijk en incompleet waren. Daarom vraagt hij verlenging van de termijn van 6 weken tervisielegging.

Beoordeling

Ad 3.1.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.1 en 2.1.

Samenvatting 3.2.

Reclamant geeft aan dat afgeweken wordt van het bestemmingsplan, maar hij vindt dat de gemeente het bestemmingsplan moet handhaven. Het verschil tussen de huidige en nieuwe bestemming is niet inzichtelijk gemaakt. Daarnaast wil hij weten op welke punten de omgevingsvergunning afwijkt van het plan en of gekeken is naar de impact van het plan op de omgeving.



Aangegeven wordt dat er niet of nauwelijks door de gemeente wordt gehandhaafd. Niet lang geleden bijvoorbeeld is vlak bij een 'caravanstalling' gerealiseerd maar uit rondvraag blijkt dat de boxen zijn verhuurd aan ondernemers en dat deze geen caravans stallen. Reclamant maakt zich dan ook zorgen dat bij het nu voorliggende plan ook geen actieve handhaving gaat plaatsvinden.

Beoordeling

Ad 3.2.

De locatie direct aan de Valkenierslaan valt in het bestemmingsplan "Overakker - Blauwe Kei", waar het perceel de bestemming "Wonen" heeft. Een maatschappelijke functie is niet toegelaten. De nieuwbouw op het achterterrein valt grotendeels in het bestemmingsplan "Ijpelaar", waar het perceel de bestemming "Gemengd" heeft. Het gevraagde is een menging van zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en zelfstandig ingerichte woningen. De laatst genoemde woningen passen niet in deze bestemming. Daarnaast valt een hoek van het gebouw in het bestemmingsplan "Overakker-Blauwe Kei", waar het perceel de bestemming "Wonen" heeft. Zorgwoningen zijn niet mogelijk in deze bestemming. Het plan wijkt vooral qua functie af van de bestemmingsplannen.

Dat wil overigens niet zeggen dat de bestemming in de toekomst niet gewijzigd wordt. Mocht dit in de toekomst aan de orde zijn, zal altijd gekeken worden naar een bestemming die passend is op deze locatie en rekening houdend met de omgeving. Een bestemmingsplan is gericht op het afwegen van de diverse belangen in de omgeving en het bereiken van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. De huidige procedure is eveneens gericht op het instandhouden van een goed woon- en leefmilieu, met inpassing van de gevraagde nieuwe functie.

Voor ons oordeel inzake handhaving verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.8.

Samenvatting 3.3.

Het nieuwe pand krijgt verdiepingen waardoor er geen privacy meer is in de aangrenzende tuinen: iedereen kan straks inkijken. Ook is niet duidelijk of de woonbestemming in de toekomst anders zal worden; reclamant verwacht van wel waardoor de inkijk in de tuinen alleen maar groter kan worden.

Beoordeling

Ad 3.3.

Gezien de korte afstand van de nieuwbouw tot de achtertuinen van omwonenden, zijn er maatregelen genomen in het ontwerp met betrekking tot de omliggende percelen. De genomen maatregelen hebben als doel om de privacy van omliggende percelen zoveel mogelijk te waarborgen. Hiertoe zijn de ligging en positionering van dakterrassen afgestemd en er zijn afschermende schermen geplaatst richting de tuinen en de gevels van buurpercelen. De uitzichtgevende ramen op de verdieping zijn hoog in de gevel gesitueerd, waardoor deze niet op kijkhoogte zitten en inkijk vanuit deze ramen niet mogelijk is.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat inkijk in achtertuinen in een sterk verstedelijkt gebied als Nederland niet ongebruikelijk is en nimmer volledig vermeden kan worden. Ook in de huidige situatie is er sprake van inkijk in de tuinen vanuit de slaapkamers van de burens.

In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie, voor zover dit ligt aan de Valkenierslaan de bestemming 'wonen', terwijl voor het achterste gedeelte de bestemming 'gemengd' geldt. De vergunning geeft toestemming om van deze bestemmingen af te wijken en in de toekomst zal in een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de wijk voor deze locatie de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen worden.

Wij zien niet in dat door de te zijner tijd aangepaste bestemming de inkijk in de tuinen groter zal worden dan nu wordt vergund middels de omgevingsvergunning.

Samenvatting 3.4.

Het is niet duidelijk wat er over 10 jaar gebeurt met het pand nu het contract voor 10 jaar is afgesloten. Alle soorten woonbestemmingen zijn dan mogelijk en dat kan in de toekomst voor overlast zorgen als ook voor waardevermindering van de omliggende percelen. Dat raakt omwonenden direct financieel, maar ook mentaal omdat het woonplezier aangetast kan worden.



Staat het pand er eenmaal, dan kan er van alles gebeuren en reclamant verwijst naar de gerealiseerde caravanstalling die niet als zodanig gebruikt wordt.

Beoordeling

Ad 3.4.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder 1.2.

Samenvatting 3.5.

Wat zijn de parkeernormen en worden deze ook gehanteerd en waar blijkt dat uit, vraag reclamant zich af.

Gesproken wordt over de ingang naar het plan via de onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef. Deze parkeerplaatsen horen echter niet bij het adres Valkenierslaan en volgens reclamant niet van toepassing, o.a. omdat het bedoelde perceel niet grenst aan de Groot IJpelaardreef.

Het adres Valkenierslaan 197 is een nieuwe bestemming geworden en reclamant wil zien of de nieuwe parkeernorm daar is gehanteerd. Door deze nieuwe bestemming is het parkeerprobleem in de Valkenierslaan groter geworden en door het voorgenomen nieuwe bouwplan wordt dit nog meer vergroot.

Beoordeling

Ad 3.5.

Voor ons oordeel betreffende de parkeernormen verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.3.

Het nieuw aan te leggen parkeerterrein behorende bij de nieuwe zorgwoningen zijn bereikbaar via het parkeerterrein van Prisma (Groot IJpelaardreef 16-20, via onderdoorgang). Aan de nieuwe woonruimten worden dus geen bestaande parkeerplaatsen toegewezen, doch uitsluitend nieuwe plaatsen.

Wat de Valkenierslaan 197 betreft, de essentie van de gemeentelijke parkeernota houdt in dat bij een nieuwe ontwikkeling de parkeersituatie in openbaar gebied niet mag verslechteren. Voorheen was op deze locatie een winkel, kantoor en een woning gevestigd. Tezamen hadden ze een parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. De drie woningen die hiervoor in de plaats zijn gekomen, hebben een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen. Dit is minder dan in de oude situatie. Daarom is voor deze woningen niet geëist dat er parkeerplaatsen voor aangelegd hoeven te worden.

Samenvatting 3.6.

De planning van de bouw is niet kenbaar gemaakt. Tijdens de bouw zal er overlast ontstaan door o.a. bouwverkeer, geluid, verkeershinder door laden en lossen, parkeerproblemen etc.

Onduidelijk is wat de bouwtijd zal worden, waar de bouwvakkers gaan parkeren, waar het bouw materiaal wordt opgeslagen en dergelijke. De onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef is te laag voor betonwagens en dit zal dus gebeuren via de Valkenierslaan. De straat is in slechte staat en het riool is niet bestand tegen dit verkeer. De kans op scheurvorming is dan ook reëel.

Beoordeling

Ad 3.6

Tijdens de bouw van het complex zal er inderdaad sprake zijn van bouwoverlast, dit is onvermijdelijk en tijdelijk. Voor de start van de bouw wordt de staat van de straat en het riool opgenomen en indien schade door het bouwverkeer ontstaat, zal dit worden hersteld. De Valkenierslaan is overigens nu ook toegankelijk voor vrachtverkeer, waardoor ook eventueel schade zou kunnen ontstaan.

Samenvatting 3.7.

Reclamant vindt het aannemelijk dat de bewoners van het nieuwe complex zich per taxi en/of taxibus zullen laten vervoeren voor bijv. de dagbesteding, familiebezoek en bezoek aan medische voorzieningen. De Valkenierslaan is hiervoor ongeschikt. Het is niet duidelijk waar de taxi's zich kunnen opstellen en ook blijkt dat er geen makkelijke manier is om rond te rijden of te keren op het binnenterrein. Als elke bewoner een paar keer per dag gehaald en gebracht wordt, betreft dit al 48 aan- en afrijdende taxi's.



Beoordeling

Ad 3.7.

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder 1.4.

Samenvatting 3.8.

Daarnaast vraagt reclamant zich af hoe de aanvoer van goederen en diensten is geregeld. Vrachtwagens zullen vanwege de beperkte doorrijhoogte niet via de onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef rijden. Ook is het op het parkeerterrein lastig/onmogelijk om te keren en reclamant vreest dat dit dan gaat plaatsvinden in de Valkenierslaan.

Beoordeling

Ad 3.8

Voor ons oordeel verwijzen wij naar het gestelde onder 1.5.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

4. Zienswijze M.R. Zuiddam Valkenierslaan 210

Samenvatting 4

Alle in de zienswijze genoemde onderdelen namelijk: parkeergelegenheid, taxivervoer, logistieke overlast, bouwoverlast en handhaving zijn ook door reclamant 1 op identieke wijze verwoord. Voor de samenvatting van deze onderdelen verwijzen wij naar de samenvattingen onder 1.3 (parkeren), 1.4 (taxivervoer), 1.5 (logistieke overlast), 1.7 (bouwoverlast) en 1.8 (handhaving bestemming).

Beoordeling

Ad 4.

Voor ons oordeel over deze onderdelen van de zienswijze verwijzen wij naar de beoordeling ad 1.3, 1.4, 1.5, 1.7 en 1.8.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

5. Zienswijze A.S. Severijn, Valkenierslaan 214

Samenvatting 5

De in de zienswijze genoemde onderdelen parkeren, taxivervoer en handhaving bestemmingsplan zijn ook door reclamant 1 op identieke wijze verwoord. Voor de samenvatting van deze onderdelen verwijzen wij naar de samenvattingen onder 1.3. (parkeren), 1.4 (taxivervoer) en 1.8 (handhaving bestemmingsplan).

Beoordeling

Ad 5.

Voor ons oordeel over deze onderwerpen verwijzen wij naar de beoordelingen ad 1.3, 1.4 en 1.8.

Samenvatting 5.1.

Op het achterterrein zijn bomen en struiken aanwezig en bij het bebouwen van het terrein gaat er weer groen verloren. Bij het bouwplan voor het perceel Mathenesestraat 43 zijn destijds ook al alle bomen gekapt.

Beoordeling

Ad 5.1.

Op het terrein is op dit moment opgeschoten groen aanwezig, zoals coniferen. Dit betreft geen waardevol, vergunningplichtig groen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat in het plan nieuw groen opgenomen zal worden, waarbij gedacht wordt aan leilindes. Voor grote bomen is geen plaats.



Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

6. Zienswijze H.M.E. van den Boom, Valkenierslaan 216

Samenvatting 6.

De zienswijze is voor wat betreft de onderdelen parkeren, handhaving bestemmingsplan identiek aan de zienswijze onder 1 en voor deze onderdelen verwijzen wij dan ook naar samenvatting 1.3 en 1.8.

De in de zienswijze genoemde onderdelen parkeren en handhaving bestemmingsplan zijn ook door reclamant 1 verwoord. Voor de samenvatting van deze onderdelen verwijzen wij naar de samenvattingen onder 1.3. (parkeren) en 1.8 (handhaving bestemmingsplan).

Beoordeling

Ad 6.

Voor de beoordeling van deze onderdelen verwijzen wij naar de beoordelingen onder 1.3 en 1.8.

Samenvatting 6.2.

Reclamant vindt dat het plan te eenzijdig wordt aangevlogen. De Valkenierslaan leent zich niet voor dit plan met zo'n open eind (Visio is geen eigenaar, maar huurder), met te veel verkeersbewegingen en krapte rondom het plangebied. In overleg met de projectontwikkelaar moet de gemeente kijken naar een afgeslankt plan.

Beoordeling

Ad 6.2.

Voor ons oordeel inzake het aantal verkeersbewegingen verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling onder 1.4. en 1.6.

Voor ons oordeel over de huurperiode van 10 jaar verwijzen naar het gestelde onder 1.2.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

7. Zienswijze K. Agassi, Groot IJpelaardreef 18 B 3

Samenvatting 7.1.

Reclamant begrijpt uit de planvorming dat er veel verkeersbewegingen op het terrein van Prisma zullen komen en dat betekent een sluiproute die vooral 's avonds en 's nachts onwenselijk is. Er moeten afsluitbare voorzieningen getroffen worden.

Beoordeling

Ad 7.1.

Voor ons oordeel inzake het aantal verkeersbewegingen verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.4 en 1.6.

De onderdoorgang aan de Groot IJpelaardreef zal niet anders worden gebruikt dan nu in de huidige situatie ook gebeurd; 's nachts zal deze afgesloten worden.

De ontwikkelaar heeft aangegeven de doorgang aan de Valkenierslaan in principe open te willen houden. Mocht dit echter tot overlast gaan leiden, bijvoorbeeld doordat ongenode gasten er gebruik van maken, dan zal alsnog een poort geplaatst worden.

Conclusie

De zienswijze achten wij ongegrond.



8. Zienswijze A.J.M van Valkenburg, Mathenesestraat 49

Samenvatting 8.1.

Reclamant vindt dat het plan niet geschikt is om midden in een woonwijk te bouwen.

Beoordeling

Ad 8.1.

Voor de doelgroep waarvoor deze woningen gerealiseerd worden is de locatie juist zeer geschikt, midden in een woonomgeving en dichtbij voorzieningen zoals een winkelcentrum, huisarts, bushalte etc.

Wat de bebouwing betreft komt de nieuwbouw in plaats van de reeds op de locatie aanwezige bebouwing. Het is niet zozeer de bebouwing die afwijkt van het huidige bestemmingsplan, maar de functie.

De bij de functie behorende zaken zoals het parkeren en de verkeersbewegingen zijn al eerder beoordeeld en wij komen tot de conclusie dat de locatie geschikt is zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als voor gebruik voor de doelgroep en dat het goede woon- en leefmilieu van de omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Juridisch

☒ Van toepassing

Consequenties

Wat zijn de (mogelijke) juridische gevolgen van het voorgestelde besluit (bijv. gebondenheid aan een overeenkomst, bezwaar- en beroepsmogelijkheden).

Door afgifte van de verklaring van geen bedenkingen kan vervolgens de omgevingsvergunning verleend worden. De omgevingsvergunning zal na afgifte gedurende een termijn van 6 weken ter visie worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

Bevoegdheid

Wie is bevoegd om het gevraagde besluit te nemen waar is dat te vinden (bijv. wet, *mandaatbesluit*)?

De raad is bevoegd tot het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht.

Bekendmaking

Moet het besluit bekend gemaakt worden? Zo ja, hoe wordt het besluit bekend gemaakt? (bijv. elektronisch gemeenteblad, Staatscourant, toezending aan betrokkene).

Het besluit (de verlening van de omgevingsvergunning) wordt bekendgemaakt middels plaatsing in de Staatscourant en via overheid.nl.



Financieel

☒ Van toepassing

Geef aan hoe de eventuele kosten van het besluit gedekt worden en hoe dat bedrag is opgebouwd. Vul dit samen met de financieel adviseur in. (De financieel adviseur dient vooraf akkoord te zijn).

De kosten voor de omgevingsvergunning met afwijking worden verhaald via de Legesverordening. De baten en/of lasten zijn opgenomen in het concernproduct Ruimtelijke Ordening. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het verhalen van de eventuele planschadekosten en het vastleggen van de functie 'maatschappelijk' in het toekomstige bestemmingsplan.

☒ Voorstel impliceert begrotingswijziging. Geef argumenten waarom het voorstel een begrotingswijziging tot gevolg heeft:

☐ Voorstel betreft een investering.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

☐ Voorstel betreft exploitatie-uitgaven.

Voeg "Financiële Bijlage bij bestuursvoorstellen" toe

Risicomanagement

- Noem de risico's die voor het college en raad relevant zijn (financieel, precedentwerking, fatale beslistermijn(en), onzekerheden/bijwerkingen, imago, rechtmatigheid, veiligheid).
- Welke beheersmaatregelen zijn genomen om met de genoemde risico's om te gaan of te beheersen?

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☒ Meegezonden Bijlagen

Noem de meegestuurdde documenten.

Ruimtelijke onderbouwing

Ontwerpomgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris