



Raadsvoorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan Brabantpark, hoek Beverweg -Teteringsedijk

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De ingekomen zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Brabantpark, hoek Beverweg-Teteringsedijk' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016202002-0401 vast te stellen;
- 3 Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Historie

In maart 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders een principebesluit genomen voor het realiseren van 107 studentenstudio's (waarvan 18 appartementen) op de hoek Beverweg – Teteringsedijk. Vervolgens is eind 2009 de vrijstellingsprocedure van artikel 19 WRO (oud) opgestart voor deze ontwikkeling om vrijstelling van het geldende bestemmingsplan te verkrijgen. Deze procedure is niet afgerond wegens het ontbreken van een afnemer. Op 18 december 2013 heeft het college de procedure artikel van 19 WRO beëindigd en de ingediende bouw aanvraag geweigerd.

In juli 2014 heeft VolkerWessels een eerste principeverzoek ingediend waarna in mei 2015 het definitieve principeverzoek is ingediend. In deze periode heeft meerdere keren bestuurlijk overleg plaatsgevonden. In februari 2016 heeft het college in principe en onder voorwaarden ingestemd met de herontwikkeling van de hoek Beverweg – Teteringsedijk voor realisatie van 120 zelfstandige studentenwoningen. De voorwaarden zijn o.a. dat het moet gaan uitsluitend om studentenhuysvesting tot een maximum van 120 studio's, dat het gebouw mag bestaan uit 4-5 bouwlagen en dat het gebouw qua karakter beter moet aansluiten op het karakter van de omgeving, waarbij symmetrie juist voorkomen moet worden. Tenslotte dat binnen zes maanden na dagtekening (16 februari 2016) een initiatiefplan ingediend moet zijn. Na wederzijds overleg en instemming is deze periode verlengd tot 31 oktober 2016 en dit is schriftelijk tussen partijen vastgelegd. Aan deze voorwaarden is daarna voldaan. Op 31 oktober 2016 heeft VolkerWessels het ontwerpbestemmingsplan aangeleverd, de getekende samenwerkingsovereenkomst met afnemer Camelot en een ondertekende anterieure overeenkomst. Hiermee is invulling gegeven aan de voorwaarden in de brief naar aanleiding van het principebesluit.

Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Brabantpark nabij de spoorverbinding Breda-Tilburg. Het gebied wordt begrensd door de Teteringsedijk in het noorden, de Beverweg in het westen en woningen en bedrijfsbebouwing in het oosten. Aan de zuidzijde ligt bouwmarkt Formido tegen de locatie aan. Het plangebied is circa 3.500 m² groot en bestaat uit een cluster van woningen en schuren aan de Beverweg en nog 1 woning aan de Teteringsedijk. Tussen de woningen aan de Beverweg 110 en Teteringsedijk 126 is een (verwilderde) tuin gelegen. Het nieuwbouwproject bestaat uit het realiseren van een complex met 120 zelfstandige studentenwoningen.

Het perceel ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Brabantpark' en heeft hierin de bestemming 'gemengd', met daarbinnen de aanduidingen 'su' (supermarkt), 'dhv' (detailhandel volumineus) en 'bw' (bedrijfswoning). Het realiseren van studenteneenheden past niet in de regelgeving van het geldende bestemmingsplan. Om aan deze ontwikkeling te kunnen meewerken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht. Onderhavige besluit voorziet hierin.

Bouwplan



Figuur: indicatie plattegrond nieuwbouw

Het plan bestaat uit twee aan elkaar geschakelde gebouwen waartussen de verkeersruimten en vides in een buitenklimaat worden gecreëerd.

Het gebouw zal vanuit de zuidwest hoek aansluiten op de rooilijn van de direct aangrenzende bebouwing en bestaat uit 4-5 bouwlagen; het oostelijk blok is 4 bouwlagen en het westelijk blok is 5 bouwlagen.

De nieuwbouw aan de Beverweg houdt het geluid tegen zodat het in de vide en in het oostelijk gelegen blok geluidsluw is. De vide en galerijen zijn aan twee kopse kanten afgesloten door glazen schermen. Deze zorgen ervoor dat er geen geluidlek is en het geluidsluw blijft in de vide en op de galerijen.

In het gebouw is ruimte gereserveerd voor een huismeester. Deze zal meerdere keren per week en dan meerdere uren per dag aanwezig in het gebouw. Hij is niet alleen een vraagbaak en aanspreekpunt voor de studenten/huurders, maar ook omwonenden kunnen met vragen/klachten bij de huismeester terecht.

Parkeren

Ten oosten van de nieuwe bebouwing is voldoende ruimte voor parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke tuin. De parkeernorm volgens het geldende parkeerbeleid is voor studenten 0,3 parkeerplaats per woning. In het plan is ruimte voor de realisatie van 36 parkeerplaatsen. Aan deze norm wordt dus voldaan.

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan twee belangrijke ontsluitingswegen. De Teteringsedijk is een ontsluitingsweg op wijkniveau; zowel het bedrijventerrein de Spoorzone als een deel van de buurt Brabantpark zijn ontsloten via de Teteringsedijk.

De Beverweg maakt onderdeel uit van de ontsluitingsstructuur op stadsniveau en verbindt de stadsdelen ten noorden en zuiden van de spoorlijn.

De inrit naar het parkeerterrein ligt aan de Teteringsedijk, zover mogelijk van de kruising af.



Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder is van toepassing bij onderhavig bestemmingsplan. Het plan voorziet namelijk in het mogelijk maken van woonruimten binnen de zone van toetsingsplichtige (spoor)wegen.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van een aantal appartementen wordt overschreden. Het is derhalve nodig geluidwerende maatregelen te treffen.

Tussen de twee woonblokken aan de noordzijde is een trapopgang gerealiseerd en tussen deze trapopgang en de noordelijke gevels van de woongebouwen wordt een (transparant) geluidwerend scherm gerealiseerd. Op deze wijze worden de westgevel van de oostelijke bebouwing en de oostgevel van de westelijke bebouwing dermate afgeschermd dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Op de begane grond is er overigens tevens een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte aan de oostzijde van het gebouw.

Met deze maatregelen wordt niet voor alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar hebben ze wel allemaal een geluidsluwe gevelzijde en buitenruimte. Er dient ontheffing gegeven te worden t.b.v. de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

De ontheffing is door burgemeester en wethouders verleend op 8 maart 2017.

Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan Brabantpark, hoek Beverweg-Teteringsedijk biedt een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de nieuwbouw van de studentenwoningen

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan Brabantpark, hoek Beverweg-Teteringsedijk is vastgesteld zal dit, samen met het vaststellingsbesluit ter visie worden gelegd.

Motivering

Het ontwerpbestemmingsplan Brabantpark, hoek Beverweg-Teteringsedijk met bijlagen heeft van 5 januari t/m 15 februari 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Wij achten het van belang om deze zienswijzen zo volledig mogelijk te beantwoorden.

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

1. Dhr. C. van Rijsbergen, Teteringsedijk 145;
2. M. Uzumcu, Teteringenstraat 27A;

Gezamenlijke brief van:

3. Dhr./mevr. Van Vuren, Beverweg 53;
4. Dhr./mevr. Brouwers, Beverweg 59;
5. Mevr. C. Glabbeek, Beverweg 77;
6. Dhr./mevr. T. van Meel, Beverweg 87;
7. Mevr. C.M. van der Velden, Beverweg 89;
8. Dhr. mevr. J. Damen, Beverweg 93;
9. Bewoner Beverweg 105;
10. Dhr./mevr. J. van Lier, Beverweg 109
11. Dhr./mevr. A.J.G.A. van Sprundel, Beverweg 113;
12. Dhr./mevr. P. Schotanus, Beverweg 115;
13. Dhr./mevr. P. Zandberg, Beverweg 129;
14. Dhr./mevr. D. den Ridder, Beverweg 133;
15. Dhr./mevr. F. v.d. Burgt, Beverweg 135;
16. Dhr./mevr. E. Nouws, Beverweg 139;
17. Dhr./mevr. H. F. Choi, Beverweg 141;
18. Dhr./mevr. M. Aben, Beverweg 145;
19. Dhr./mevr. R. Jarif, Beverweg 149;
20. Dhr./mevr. J. Versteegh, Beverweg 157;



21. Dhr./mevr. S.J.W. van Loon, Beverweg 159

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. Zienswijze C. van Rijsbergen, Teteringsedijk 145

Samenvatting 1.1.

Reclamant is uitbater van Café-Restaurant De Toerist en is bezorgd dat gedurende de openingstijden van het bedrijf er verlies aan zonlicht optreedt. Op de informatieavond (11 januari 2017) is hierover gesproken en toegezegd is dat een schaduwdiagram gemaakt zal worden om te beoordelen of het gevreesde negatieve effect ook daadwerkelijk optreedt.

Beoordeling

Ad 1.1.

Op 23 januari 2017 is door bureau EGM architecten een bezonningsstudie uitgevoerd voor het project. Dit onderzoek is gebaseerd op het bezonningsverloop op 4 momenten in het jaar en vervolgens op meerdere tijdstippen per dag, te weten: lente (21 maart), zomer (21 juni, zon op het hoogste punt), herfst (21 september) en winter (21 december, zon op het laagste punt). Hieruit blijkt het volgende.

Wat betreft de schaduwwerking is vooral de periode van het voorjaar en najaar relevant. In de zomer staat de zon vrij hoog en is er minder schaduw. In de winter ontstaat er door de lage zonstand altijd meer schaduw.

De schaduwdiagrammen in maart en september laten zien dat er totaal geen schaduw is van het voorliggende project op de locatie van De Toerist. In december valt er schaduw op het perceel en gebouw van De Toerist vanaf circa 13.30 uur. De schaduw is voornamelijk afkomstig van het woongebouw De Beverhoek ten westen van de Beverweg en dus niet specifiek van het voorliggende project.

De nieuwbouw veroorzaakt derhalve geen significante schaduwwerking op de locatie van De Toerist.

Aan reclamant is op 1 februari 2017 deze bezonningsstudie toegezonden.

Samenvatting 1.2.

Reclamant wil geïnformeerd worden over de verkeersafwikkeling.

Beoordeling

Ad 1.2.

De afwikkeling van het verkeer van de studentenwoningen zal volledig via de Teteringsedijk verlopen. Het gaat om minimale hoeveelheden verkeer, waarbij zowel voor de afwikkeling zelf als voor de veiligheid enkele randvoorwaarden en aanpassingen worden gedaan om de veiligheid te garanderen en te zorgen dat er geen belemmeringen zijn voor het overige verkeer.

Zo zal de bestaande middengeleider op de Teteringsedijk nabij het kruispunt worden verlengd met 3-4 meter. Hiermee wordt voorkomen dat auto's, die de parkeerplaats van het nieuwe studentencolplex uitrijden, linksaf gelijk de kruising op kunnen rijden. Op basis van deze randvoorwaarde zal te zijner tijd de benodigde in- en uitritvergunning verleend worden.

Verder moet de slagboom van het parkeerterrein van het nieuwe studentencolplex zodanig geplaatst worden dat er vóór de slagboom ruimte is voor 2 (wachtende) auto's. Hiermee wordt voorkomen dat de auto's moeten wachten op de Teteringsedijk en dus vlakbij het kruispunt.

Samenvatting 1.3.

Reclamant heeft voorts zorgen geuit omtrent de te verwachten parkeerproblemen. Op het privédomein rondom De Toerist wordt tijdens de openingstijden geparkeerd.

Aangezien reclamant buiten de openingstijden het terrein graag leeg wil houden, verzoekt hij, nu de politie in voorkomende gevallen niet kan optreden omdat het een privéterrein betreft, om een wegsleepregelsvergunning.

Beoordeling**Ad 1.3.**

Het aansluitende terrein is privéterrein, doch niet in eigendom van de heer Van Rijsbergen. Bij het terrein is sinds vele jaren een hekwerk aanwezig en elke avond wordt, na sluitingstijd, het hekwerk gesloten. Mede hierdoor moet het terrein aangemerkt worden als een privéterrein en het is niet aan de gemeente om daar eventuele maatregelen te treffen. Ook een wegsleepregeling is niet aan de orde, die wordt alleen toegepast als het een openbaar gebied betreft.

Conclusie

De zienswijze achten wij ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze M. Uzumcu (eigenaar pand Beverweg 19)*Samenvatting 2.1.*

Reclamant maakt bezwaar omdat er al teveel studentenhuizen in de omgeving zijn, waarvan het de eigenaren overigens met moeite lukt om huurders te krijgen. De komst van dit complex is te veel. Het is al erg druk. Reclamant stelt voor om in plaats van studentenwoningen circa 10 gewone woningen te realiseren omdat die beter passen.

Beoordeling**Ad 2.1.**

In het Actieplan Studentenhuisvesting 2016, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 2 februari 2016, is aangegeven dat er in Breda sprake is van een tekort aan zelfstandige studentenwoningen. In de jaarlijkse monitoring studentenhuisvesting (www.kences.nl) wordt dit bevestigd. Voorliggend plan voorziet in zelfstandige studentenhuisvesting en is ook nog gelegen zeer nabij de hogescholen en het centrum van Breda.

Op termijn wordt er overigens een overschot voorzien in het aanbod van onzelfstandige studentenkamers.

Uitgangspunt van het beleid voor studentenhuisvesting is al jarenlang het verruimen van de voorraad betaalbare en zelfstandige studentenhuisvesting en het voorkomen van concentraties van kamerverhuur in Bredase woonstraten. Dit project voorziet hierin. Het beleid voorziet in clustering op enkele locaties, meer gelegen aan de rand van wijken (zoals de nieuwbouw- en transformatieprojecten aan de Beverweg, Rat Verlehgstraat, Teteringsedijk en Tramsingel). Hiermee moet clustering van studentenhuisvesting in rustige woonstraten in de daarachter gelegen wijk Brabantpark voorkomen worden.

Samenvatting 2.2.

Reclamant vreest ook voor waardevermindering van de bestaande huizen.

Beoordeling**Ad 2.2.**

Indien reclamant meent dat er waardevermindering van zijn woning ontstaat door de bouw van het nieuwe complex, kan hiertoe een verzoek om planschade ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders. Dit verzoek kan ingediend worden zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en voor de behandeling van het verzoek zijn legeskosten verschuldigd. Het verzoek wordt in handen gesteld van een onafhankelijk bureau dat advies uitbrengt aan het college, waarna vervolgens een besluit genomen wordt of er al dan niet sprake is van planschade door de komst van de nieuwbouw.

Conclusie

De zienswijze achten wij ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 t/m 21. Zienswijze Bewoners Beverweg*Samenvatting 3.1*

Reclamanten geven aan dat op grond van het vigerende bestemmingsplan uit 2011 een gemengde bestemming van kracht is en niet, zoals nu wordt aangegeven een bedrijfsbestemming. De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen deze bestemming.



Beoordeling

Ad 3.1.

De locatie ligt in het geldende bestemmingsplan Brabantpark, vastgesteld door de raad op 26 september 2011 en onherroepelijk per 6 februari 2013.

Voor de locatie geldt de bestemming 'Gemengd, GD'.

In de toelichting van het plan staat per abuis in hoofdstuk 1.3 aangegeven dat er een bedrijfsbestemming geldt, doch dit is onjuist en zal bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hersteld worden.

Voorts is het juist dat de voorgenomen ontwikkeling niet past in de geldende bestemming. Dit nu is juist de reden dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld waarin wordt aangegeven waarom op deze locatie dit project ontwikkeld wordt, waarom dit aanvaardbaar is vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt en waarin alle voorkomende belangen en beleidsstukken zijn afgewogen.

Samenvatting 3.2.

Reclamanten stellen dat, nu geen kwalitatieve en kwantitatieve behoeftes voor studentenwoningen zijn aangegeven in hoofdstuk 3.1. van de toelichting, niet voldaan is aan de voorwaarden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Beoordeling

Ad 3.2.

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

Samenvatting 3.3.

Reclamanten verwijzen naar de Structuurvisie waarin o.a. voor deze locatie wordt aangegeven dat het een bedrijventerrein betreft met uitsluiting van de functies detailhandel en wonen en dat het realiseren van een woonfunctie hier niet de voorkeur heeft. Voorts wordt aangegeven dat in Brabantpark sprake is van ongewenste concentratie van kamerverhuur in woonhuizen en dat binnen de wijk gestreefd wordt naar het bieden van goede alternatieven voor studentenhuisvesting. Tenslotte wordt aangegeven dat de realisatie van 120 studentenwoningen bijdraagt aan enerzijds het halen van de woonambities en anderzijds het bieden van goede alternatieven voor de kamerbewoning in woonhuizen in Brabantpark.

Reclamanten begrijpen niet dat, gezien het bovenstaande, er toch voor gekozen is om een bedrijventerrein (met uitsluiting van wonen en detailhandel) om te zetten naar een woonfunctie, met als reden dat er sprake is van ongewenste concentratie van kamerverhuur. Er is wel gesteld, maar niet aangetoond, dat de ongewenste concentratie plaatsvindt onder studenten. Het causale verband tussen ongewenste concentratie van kamerhuur en de oplossing middels de bouw van studentenwoningen is onvoldoende onderbouwd.

Reclamanten geven aan dat er andere oplossingen zijn om dit probleem aan te pakken, bijvoorbeeld door leegstaande panden in te richten voor studenten. Ook zou er eens goed gehandhaafd moeten worden op illegale onderhuur die niet overeenkomt met het bestemmingsplan.

Beoordeling

Ad 3.3.

In de Structuurvisie Breda 2030 is op bladzijde 36 op kaart aangegeven wat de ontwikkelingsrichting van bedrijventerreinen in de stad is. Voor het cluster bedrijvigheid tussen de Beverweg, Antiloopstraat, Teteringsedijk en St. Ignatiusstraat is aangegeven dat dit 'gemengd (bedrijven, kantoren en/of voorzieningen)' mag zijn. Ook is uit de tekst te halen dat detailhandel niet wenselijk is in 'gemengd'. Aangezien er voor andere terreinen 'gemengd en wonen' is opgenomen is ook te concluderen dat wonen in 'gemengd' niet wenselijk is.

Funciemenging wordt mogelijk gemaakt omdat dit kansen biedt voor ontwikkeling en herstructurering van gebieden tot duurzame en levendige werk- en voorzieningsmilieus en –landschappen.

Het genoemde cluster aan de Beverweg is al een gemengd gebied met woningen, met name aan de Teteringsedijk. Daarnaast heeft de ligging aan de Beverweg (die geflankeerd wordt door woningbouw) en het tekort aan studentenwoningen aanleiding gegeven om te overwegen of in dit geval woningbouw acceptabel is en de conclusie hiervan is dat dit planologisch-ruimtelijke aanvaardbaar is.



Breda is een aantrekkelijke studentenstad. Er wonen circa 7.500 studenten zelfstandig. De huisvesting voor studenten dient op orde te zijn. Dit betekent dat toegezien wordt op de kwaliteit van kamerverhuur en gezorgd wordt voor voldoende betaalbare studentenwoningen. Zoals aangegeven in het al eerder genoemde Actieplan Studentenhuisvesting is de kwantitatieve opgave voor studentenhuisvesting vastgesteld op 1.300 eenheden. Dit betreft zowel nieuwbouw als transformatie van bestaande panden naar woningen.

In het huidige woningbouwprogramma wordt voorzien in deze kwantitatieve opgave. Voor diverse projecten is de planologische procedure doorlopen en zijn de woningen inmiddels in aanbouw. Andere projecten die onderdeel zijn van de opgave, zijn opgeleverd.

Voorliggend project en de locatie aan de Teteringsedijk 97 met 130 zelfstandige studenteneenheden maken onderdeel uit van het woningbouwprogramma. Ingezet wordt op realisatie van deze lopende projecten om te voorzien in de behoefte aan studentenhuisvesting. De gemeente Breda is terughoudend ten opzichte van nieuwe initiatieven die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van studenten, o.a. als gevolg van het leenstelsel waardoor minder studenten op zichzelf gaan wonen. Indien de gemeente een verzoek krijgt voor transformatie van leegstaand vastgoed zal bekeken worden of de locatie zich hiervoor leent en of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

Samenvatting 3.4.

Op de informatieavond is meegedeeld dat het gehele plan bestaat uit sociale huurwoningen met huursubsidie. Hoe garandeert de gemeente dat, gezien de toekomstige ontwikkelingen waarbij de vraag naar studentenwoningen zal afnemen, de bestemming niet omgezet wordt naar (gewone) sociale huurwoningen?

Beoordeling

Ad 3.4.

De gemeente heeft in de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst o.a. de volgende verplichting opgenomen: in de (huur)overeenkomst tussen huurder en verhuurder wordt opgenomen een bepaling als bedoeld in artikel 274 lid 4 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek om zo te verzekeren dat de woonruimte krachtens deze huurovereenkomst enkel bestemd is voor studenten. Dit is de zogenaamde campuscontract bepaling. Op niet nakoming van deze bepaling is een boete gesteld.

Daarnaast is in het bestemmingsplan in artikel 3 'Wonen' onder 3.1 sub a opgenomen dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor 'wonen, uitsluitend ten behoeve van de huisvesting van studenten'.

Ook heeft Camelot, de afnemer van het complex, aangegeven dat in de te sluiten huurovereenkomsten met de studenten opgenomen wordt dat zij na afloop van de studie de woning moeten verlaten. Hiermee wordt voorkomen dat oud-studenten blijven wonen in het complex. Op deze wijze is gegarandeerd dat het gebouw alleen bestemd is voor studenten.

Samenvatting 3.5.

De huidige toegestane hoogte is 11 meter, maar het nieuwe complex wordt 14 – 20 meter. In het plan wordt niet ingegaan op de consequenties van deze hoogte voor de bezonning. Ook voor het complex Beverhoek zal dit consequenties hebben. Dit plan is niet bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en dit moet wel geschieden. Na ontvangst hiervan houden reclamanten zich het recht voor de zienswijze nog nader aan te vullen.

Beoordeling

Ad 3.5.

In het geldende bestemmingsplan is inderdaad een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen en het nieuwe plan laat bouwhoogtes toe van maximaal 14 tot maximaal 20 meter.

Voor het nieuwbouwcomplex is, zoals al bij beoordeling 1.1. is aangegeven een bezonningsstudie gemaakt op 23 januari 2017. Voor een toelichting op het bezonningsplan verwijzen wij naar het gestelde onder beoordeling 1.1.

Specifiek voor het complex De Beverhoek blijkt dat er in maart schaduw valt op het complex vanaf zonsopkomst tot circa 9.00 uur in de ochtend en in september vanaf zonsopkomst tot circa 10.00 uur in de ochtend.



In juni is er schaduw vanaf zonsopkomst (op een deel van het complex) tot circa 8.00 uur in de ochtend en in december is slechts zeer beperkt schaduw op het gebouw in de ochtend tot circa 10.00.

Conclusie is dat er inderdaad schaduw valt op het complex De Beverhoek die veroorzaakt wordt door de nieuwbouw. Echter, deze schaduw is er in alle periodes een deel van de dag (circa 2 tot 4 uur). Het grootste deel van de dag is er geen schaduw.

De nieuwbouw veroorzaakt derhalve geen significante schaduwwerking op de locatie van De Beverhoek.

De bezonningsstudie is aan reclamanten toegezonden op 23 februari 2017.

Samenvatting 3.6.

Reclamanten vragen zich af of rekening is gehouden met de reflectie van het geluid op de gevel van appartementencomplex De Beverhoek. Bij de bouw hiervan is destijds goedkeuring gegeven voor een hogere waarde op de gevel.

Beoordeling

Ad 3.6.

Bij vaststelling van de hogere waarde voor het appartementencomplex De Beverhoek is rekening gehouden met de samenstelling van het verkeer en de geluidbelasting die dat genereert op de gevel. Daarbij is zo nauwkeurig mogelijk de toekomstige situatie (termijn van 10 jaar) in beeld gebracht. De Wet geluidhinder voorziet niet in de mogelijkheid om bij bestaande woningen (opnieuw) te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder is enkel aan de orde bij een ruimtelijk besluit en dan enkel voor zover het gaat om een nieuwe ontwikkeling. Bestaande woningen langs bestaande wegen zijn niet toetsingsplichtig. Wel moet worden nagegaan of er ter plaatse van bestaande woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reflectie van de nieuwbouw op het bestaande wooncomplex genereert gemiddeld 1dB extra. Een dergelijke overschrijding is zo gering dat er geen reden is om aan te nemen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de het bestaande wooncomplex. Hierbij wordt in overweging genomen dat de overschrijding uitermate beperkt is en dat de geluidwering van de gevels van deze bestaande woningen dusdanig is dat de binnenniveaus voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Samenvatting 3.7

De Teteringsedijk is een belangrijke ontsluitingsweg op wijkniveau en de Beverweg is onderdeel van de ontsluitingsstructuur op stadsniveau.

Juist op de hoek/kruising van deze wegen wordt het complex gerealiseerd met als gevolg extra verkeer en extra drukte en tenslotte daardoor overlast op de wegen. Er zal een gevaarlijke situatie ontstaan op de kruising Teteringsedijk/Beverweg nu de inrit van de parkeerplaatsen, behorend bij het complex, zeer dicht op de drukke kruising ligt. Optrekkend verkeer zal niet berekend zijn op auto's die voorbij het complex het parkeerterrein zullen opdraaien en dit geldt ook voor fietsers op de Teteringsedijk.

Beoordeling

Ad 3.7.

Voor ons oordeel over de verkeersafwikkeling en de randvoorwaarden en aanpassingen verwijzen wij naar de beoordeling onder 1.2.

Er is geen reden om aan te nemen dat het ontsluiten van 120 studentenwoningen, welke minimale hoeveelheden extra verkeer generen (en dan met name buiten de spits), een onveilige situatie creëert en de afwikkeling belemmert.

De situatie, waarbij een inrit niet ver van een kruising af ligt, is overigens niet uniek in Breda en levert geen problemen op. De afwikkeling op de Beverweg is erg belangrijk voor de stad Breda en zowel de gemeente als omwonenden en andere belanghebbenden zijn niet gebaat bij problemen op het gebied van afwikkeling.

Overigens is op 9 februari 2017 is een huis-aan-huis bericht verspreid 'Brabantpark bereikbaar' over de voorgenomen maatregelen in de wijk. In dit artikel wordt o.a. aangegeven dat de verkeersdrukke bij de gemeente bekend is en dat er maatregelen genomen gaan worden om de doorstroming van het verkeer te verbeteren.



Samenvatting 3.8.

Er worden 36 parkeerplaatsen aangelegd en die voldoen aan de wettelijke norm, maar reclamanten vrezen toch een toename van de parkeerdruk in de nabij omgeving, met name ook als er financiële voorwaarden worden gesteld aan het gebruik van de parkeerplaatsen. Ook zonder dit nieuw te bouwen complex zijn er reeds ernstige parkeerproblemen voor omwonenden.

Beoordeling

Ad 3.8.

De parkeersituatie in brede zin is, met name richting centrum en station, een probleem, maar voor dit gebied geldt dit in iets mindere mate.

Bij het nieuwe complex worden echter voldoende parkeerplaatsen voor de studenten en hun bezoekers gerealiseerd. Bezoekers kunnen overigens alleen via een geautoriseerd systeem van de parkeerplaats gebruik maken. Hierdoor wordt voorkomen dat bezoekers van het studentencomplex parkeerruimte in de aansluitende openbare ruimte in beslag nemen, maar ook dat willekeurige bezoekers (niet gerelateerd aan de huurders) van de parkeerplaats gebruik maken.

Het vragen van een financiële vergoeding voor het gebruik van de parkeerplaatsen is bij ons niet bekend.

Samenvatting 3.9

Reclamanten geven aan dat de sociale druk in de wijk zal toenemen door toevoeging van het aantal studentenwoningen, mede ook omdat er nog andere nieuwbouwplannen in de nabije omgeving en rondom de campus van de NHTV op stapel staan. Het feit dat er in de nabije omgeving twee hogescholen aanwezig zijn is voor reclamanten geen legitieme reden om in deze wijk nog meer te bouwen voor studenten.

De doelstelling van de gemeente betreft het realiseren van in totaal 1.300 woonheden en dit gebeurt deels door nieuwbouw en deels door het ombouwen van bestaande kantoorpanden. Qua nieuwbouw worden op dit moment al circa 800 woningen gerealiseerd, en inclusief de hoek Beverweg / Teteringsedijk bedraagt dit aantal circa 900.

Gelet op de verhouding nieuwbouw en ombouw loopt de ombouw van bestaande panden behoorlijk achter en staat niet in verhouding tot de aantallen nieuwbouw.

Reclamanten willen schriftelijk inzicht in de toekomstplannen rondom de ombouw van bestaande panden.

Daarnaast neemt de druk op dit kleine deel van de wijk Brabantpark enorm toe, mede gelet op de uitbreiding van de campus van de NHTV, waar de capaciteit gaat naar 8000 personen (medewerkers en studenten).

Beoordeling

Ad 3.9.

Voor ons oordeel hieromtrent verwijzen wij naar het gestelde onder 2.1.

Het is juist dat de campus van de NHTV uitbreidt maar deze campus voorziet niet in studentenhuisvesting.

Voor het gebruiken/verbouwen van leegstaande panden tot studentenhuisvesting verwijzen wij hieromtrent naar het gestelde onder 3.3.

Aanvullend hierop kan nog worden medegedeeld dat geen schriftelijke stukken overlegd kunnen worden over inzicht in ombouw van bestaande panden. De gemeente is afhankelijk van eigenaren van deze panden en hun plannen daarmee. Komt er een aanvraag dan wordt deze door het college beoordeeld vanuit alle beleidsvelden die van toepassing zijn.

Samenvatting 3.10.

Reclamanten vragen zich af of er nog wel zoveel behoefte is aan studentenwoningen. De laatste peiling is van 2014 en inmiddels is, mede gezien het nieuwe studiefinancieringsstelsel, het nog maar de vraag of de toekomstige behoefte in 2019 (voorziene datum oplevering van het complex) nog wel aanwezig is.

Meer studenten zullen thuis blijven wonen en dit gegeven is niet meegenomen in de prognoses.



Binnen 14 dagen willen reclamanten aanvullende informatie over de gedane prognose en op welke informatie en bronnen de gemeente zich specifiek baseert. Dit is een verzoek in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur.

Beoordeling

Ad 3.10.

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

Op 23 februari 2017 is aan reclamant toegezonden de, op grond van de Wet openbaarheid, opgevraagde bezonningsstudie d.d. 23 januari 2017 alsmede het Actieplan Studentenhuisvesting 2016, waarin de prognoses over de studentenhuisvesting zijn opgenomen.

Samenvatting 3.11.

Tenslotte willen reclamanten in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur binnen 14 dagen een kopie ontvangen van de planschaderisicoanalyse, uiteraard als de gemeente daarover beschikt. Is dit niet het geval, dan willen ze hier in ieder geval over geïnformeerd worden.

Beoordeling

Ad 3.11

Een planschaderisicoanalyse is opgesteld op 22 februari 2017. Deze is per brief d.d. 6 maart 2017 aan reclamant toegezonden.

Conclusie

De zienswijze achten wij deels gegrond voorzover dit betreft de aanpassing in de toelichting omtrent de bestemming 'bedrijf' in 'gemengd', zoals is aangegeven in beoordeling 3.1 en voor het overige ongegrond. De zienswijze leidt niet tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan niet vast te stellen.

Juridisch

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt en zal vervolgens gedurende 6 weken ter inzage liggen teneinde beroep te kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het besluit 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.

Op de procedure is de Crisis-en herstelwet van toepassing.

Financieel

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologisch regime. 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 op 1 februari 2017 een overeenkomst gesloten met betrekking tot de financiële afhandeling van het plan. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande de ontwikkeling van het gehele bouwplan en de gemeentelijke plankosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Het stedenbouwkundig plan is op 31 oktober 2016 door VolkerWessels aan omwonenden gepresenteerd. Breda berichten zijn in de directie omgeving van de locatie verspreid in december 2016 en op 11 januari 2017 is een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Op 9 februari 2017 is een huis-aan-huis bericht verspreid "Brabantpark bereikbaar" over de voorgenomen maatregelen in de wijk.



Communicatie vanaf nu

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 hiervan schriftelijk op de hoogte worden gesteld.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan
- zienswijzen



Raadsbesluit

Het vaststellen van het bestemmingsplan Brabantpark, hoek Beverweg -Teteringsedijk

Aantal bijlagen: 2

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 ingekomen zienswijzen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Brabantpark, hoek Beverweg-Teteringsedijk' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016202002-0401 vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 18-5-2017

, voorzitter

, griffier