

**INSPRAAKAVOND BESTEMMINGSPLAN HEUVEL. DR. STRUYCKENSTRAAT 100
1 MAART 2010
STADSKANTOOR BREDA**

Aanwezig:

dhr. P. van Beek (vz.), mevr. E. Muskens en mevr. M. van Marrewijk (gemeente Breda)
dhr. A. Hielkema (Lode Havermans architecten)
dhr. M. Horsten (Wbv. Laurentius)

Inleiding

Dhr. Van Beek heet de aanwezigen welkom. Woningbouwvereniging Laurentius heeft een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van ca. 95 appartementen op de locatie van het voormalige schoolgebouw aan de Dr. Struyckenstraat 100. Het project maakt deel uit van de herstructurering van Heuvel. In 2001 is voor deze wijk een ontwikkelingsvisie geschreven, waarin versterking van de ruimtelijke opzet en het vergroten van de woningdifferentiatie centraal staan. Het bouwplan aan de Dr. Struyckenstraat voldoet aan deze doelstellingen. Het plan past daarnaast in de doelstellingen uit de Woonvisie. Het bouwplan past niet volledig binnen het huidige bestemmingsplan en overschrijdt op enkele plaatsten de toegestane hoogte en bouwgrenzen. Omdat de gemeente aan het plan wil meewerken, is er voor de betreffende locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Vanavond worden het concept-ontwerpbestemmingsplan en het bouwplan toegelicht en krijgen de aanwezigen de mogelijkheid vragen te stellen en commentaar te geven. Schriftelijke reacties kunnen worden ingediend tot en met 17 maart 2010. Alle reacties worden meegenomen bij de uiteindelijke besluitvorming.

Toelichting op het bouwplan door dhr. Hielkema, architect

Tijdens de wederopbouw in de jaren vijftig is de stedenbouwkundige opzet van Heuvel tot stand gekomen in drie verschillende deelgebieden die zijn ontworpen door de architecten Grandpré Molière, Schaap en Peutz. Het deelgebied waar dit bouwplan in gelegen is, is ontworpen door Peutz. Het bouwplan sluit aan op de opvattingen van Peutz. Dhr. Hielkema benadrukt dat het nog slechts gaat om een voorlopig ontwerp. Het plan gaat uit van een gebouw van 3 woonlagen aan de Mgr. Frenckenstraat en de Sabastraat op een half verdiepte parkeerkelder. Haaks op de Dr. Struyckenstraat wordt een kort bouwelement geplaatst van 5 bouwlagen. Het buitengebouw en het binnengebouw hebben elk een eigen ontsluiting. De voordeuren zijn gelegen op het verhoogde maaiveld aan de binnenzijde. Aan de zijde van de Mgr. Frenckenstraat liggen balkons, maar deze zijn binnen de gevel geplaatst. De gevels aan de Dr. Struyckenstraat zijn, in navolging van de opvattingen van Peutz, zoveel mogelijk gesloten en worden eveneens in baksteen opgetrokken. De buitenruimten zijn in overwegende mate gesitueerd aan de groene zijden van het plangebied. Aan deze kant liggen de woonkamer en één slaapkamer. Aan de galerijkant, die zich bevindt langs de woonstraat aan de binnenzijde, ligt de andere slaapkamer. De woonstraat is uitsluitend toegankelijk voor bewoners. In de parkeerkelder komt ruimte voor 55 auto's.

Toelichting op het bestemmingsplan door mevr. Muskens

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (voorheen plankaart). Het plan regelt welke bestemmingen er in een gebied gelden en behelst bepalingen ten aanzien van o.a. hoogte, afmetingen en volumes van gebouwen. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. In de toelichting worden de regels en de verbeelding uitgelegd en wordt een ruimtelijke onderbouwing gegeven. Dit is een uitgebreide beoordeling van de haalbaarheid van een plan op een reeks gebieden, zoals stedenbouw en economische uitvoerbaarheid, milieu en verkeer. Het bouwplan past niet geheel in het geldende bestemmingsplan qua functie, bouwhoogte en bouwvlakken. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling wel mogelijk gemaakt. Het nieuwe bestemmingsplan beoogt, naast de realisatie van 95 appartementen, het versterken van de ruimtelijke opzet, een groene inrichting van het terrein en voldoende parkeergelegenheid. Op grond van vergelijking met de oude situatie en volgens de gemeentelijke parkeernorm zijn 55 nieuwe parkeerplaatsen voldoende. Met 65 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 30 nieuwe parkeerplaatsen in de Sabastraat wordt ruimschoots voldaan aan deze norm. Omdat de geluidsbelasting op de gevel de norm overschrijdt, zullen voorzieningen aan de gevel moeten worden getroffen. Ten aanzien van de overschrijding van de grenswaarde wordt een aparte procedure gevoerd.

De arcering van het plangebied duidt op de verwachting dat het plangebied archeologisch waardevol kan zijn. Uit onderzoek is dit echter niet gebleken. De arcering zal in de volgende versie van het bestemmingsplan dan ook zijn verwijderd.

De groene inrichting van het terrein blijft behouden.

Procedure bestemmingsplan

Voor de start van de officiële bestemmingsplanprocedure vindt verplicht overleg plaats met provincie/rijk en diverse instanties. Dit concept-ontwerpbestemmingsplan wordt tegelijkertijd 4 weken ter inzage gelegd op het Stadskantoor en er wordt een inspraakavond gehouden. Binnen deze vier weken kunnen schriftelijk inspraakreacties worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders, of mondeling tijdens de inspraakavond. De indieners van schriftelijke zienswijzen krijgen ook schriftelijk antwoord. Alle reacties worden vervolgens beoordeeld en al of niet verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Als de termijn wordt overschreden, wordt de zienswijze niet in behandeling genomen. Binnen 12 weken na de tervisielegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Als het plan ongewijzigd wordt vastgesteld, volgt bekendmaking binnen 2 weken na de vaststelling. In het geval dat er wijzingen in het plan zijn aangebracht, volgt bekendmaking binnen 6 weken.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt daarop gedurende 6 weken ter visie gelegd. In die termijn kan schriftelijk beroep worden ingesteld bij de Raad van State door de mensen die eerder een zienswijze hebben ingediend. Het plan treedt in werking (krijgt rechtskracht) na afloop van de beroepstermijn en is onherroepelijk, nadat op de ingediende beroepschriften is besloten.

Waarschijnlijk wordt het bestemmingsplan tegen het einde van 2010 vastgesteld.

Een aanwezige wijst erop dat in de toelichting onder 4.3.1 dezelfde tekst staat als onder 4.2.

Mevr. Muskens antwoordt dat dit inderdaad een foutje is. De tekst moet zijn: ca. 95 appartementen, waarvan ten minste 30% in de bereikbare categorie.

Opmerkingen/vragen aanwezigen:

Parkeren

De aanwezigen maken zich zorgen over de vraag of er wel voldoende parkeerplaatsen zijn. Ook bewoners van de Mgr. Frenckenstraat en de Verbeetenstraat parkeren in de Sabastraat.

Een aanwezige merkt op dat de berekening van de gemeente niet klopt. Er moet worden gekeken naar de parkeernorm en de bezetting van de parkeerplaatsen. Vanwege de aanwezigheid van de school in de woonomgeving waren de parkeerplaatsen overdag bezet. In de avond had de school geen parkeerplaatsen nodig. Daarnaast is volgens een recente rechterlijke uitspraak de norm van 1, 2 niet juist. In feite zijn er in de oude situatie slechts 16 parkeerplaatsen aanwezig. Dat betekent dat de bewoners straks 55 parkeerplaatsen tekort komen. In de loop van 2010 wordt volgens de spreker het parkeerbeleid herzien. Dat houdt in dat er 20 tot 40 parkeerplaatsen bij zouden moeten komen bovenop het huidige voorziene aantal.

Mevr. Muskens antwoordt dat het aantal parkeerplaatsen is getoetst door een verkeerskundige volgens een afgesproken rekenmethode.

gevraagd wordt of Laurentius de toekomstige kopers van de appartementen kan verplichten tot koop van parkeerplaatsen. Dhr. Horsten antwoordt dat hierover nog niets is vastgesteld.

De vraag wordt gesteld wat bedoeld wordt met het niet voldoen van de bezonning aan de lichtnorm TNO. Mevr. Muskens licht toe dat uit onderzoek is gebleken dat 1 of 2 woningen aan de Sabastraat minder dan twee uren zon per dag krijgt (gemeten in het voorjaar en in de herfst). Omdat in het huidige bestemmingsplan een maximale hoogte van 12 meter is toegestaan en de hoogte in de nieuwe situatie slechts 11 meter bedraagt, is er niettemin sprake van een verbetering.

Een aanwezige vraagt of de gemeente rekening houdt met de komst van twee supermarkten op het Dr. Struyckenplein. Mevr. Muskens antwoordt bevestigend. Bij de berekening van geluid wordt rekening gehouden met verkeersprognoses die zijn gebaseerd op alle toekomstige ontwikkelingen in de hele stad in de komende tien jaar.

Een andere aanwezige constateert dat de Verbeetenstraat en de Sabastraat drukker zullen worden. Mevr. Muskens antwoordt dat de drukte iets zal toenemen. In de Sabastraat rijdt echter alleen bestemmingverkeer.

Er wordt op gewezen dat de ondergrondse vuilcontainer ten behoeve van de nieuwe woningen niet aan het begin van de straat moet worden geplaatst. Dit is eerder geen goede locatie gebleken. Dhr. Horsten zal hier rekening mee houden.

De bewoners willen weten wanneer met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Het antwoord luidt dat dit afhangt van de snelheid van de bestemmingsplanprocedure. Met name de reacties van het rijk of de provincie willen nog wel eens op zich laten wachten. In ieder geval zal voorkomen worden dat het terrein lang braak ligt.

Sluiting

Dhr. Van Beek dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst .

Vastgesteld d.d. 13 april 2010

P. van Beek, voorzitter.