

Impressie inloopbijeenkomst ontwerpbestemmingsplan Muizenberglaan

12 december 2023, 18.30-19.30u

Inloop de Verbinding

Bij de bijeenkomst waren medewerkers van de Gemeente Breda en woningcorporatie Alwel aanwezig. Er zijn informatiepanelen opgesteld met informatie over het ontwerpbestemmingsplan, het gebouwoontwerp, de procedure en de planning.

Wat is er gepresenteerd?

De gepresenteerde panelen bevatten informatie over:

- Informatie over het ontwerpbestemmingsplan en de procedure;
- Situatietekening en schets van de mogelijke gebouwen;
- Foto's van de boogde architectuur en sfeerbeelden;
- Een voorlopige planning.

De panelen zijn als apart document als bijlage bij dit document toegevoegd.

Wat hebben we opgehaald?

Er zijn gedurende de bijeenkomst 10 personen langs geweest. Deze hebben kennis genomen van de informatie en hebben de kans gehad vragen te stellen.

Er zijn vragen gesteld over onder meer:

Is er een bezonningsstudie uitgevoerd? Want nu schijnt de avondzon nog in de tuinen aan de Johanna Ufkesstraat.	<i>Er is een beperkte bezonningsstudie uitgevoerd naar de gevolgen van de nieuwbouw. Deze ziet op de zomersituatie. Daarbij is te zien dat de schaduw op de tuinen vooral wordt veroorzaakt door de bestaande bomen.</i>
Bewoners van de Johanna Ufkesstraat geven aan dat de bomen steeds hoger worden en daarmee ook steeds minder zon in de tuin komt. Worden die bomen nog gesnoeid? De gemeente heeft recent wel andere bomen gesnoeid, maar het snoeiafval laten liggen.	<i>De gemeente heeft deze vragen uitgezet bij de afdeling Wijkzaken. Voor dit soort klachten kan in de toekomst het beste contact worden opgenomen met de sociaal wijkbeheerder van de gemeente. (https://www.planbreda.nl/spelregels/wijkbeheerders)</i>
Waarom zijn er balkons ingetekend aan de zuidzijde van het gebouw met middenhuur? Die kijken tegen bomen aan en zorgen voor inzicht in de tuinen bij de Johanna Ufkesstraat.	<i>Alwel ziet het uitzicht op het groen juist als een kwaliteit. Ook de ligging van de balkons aan de zuidzijde (bezonning) is een bewuste keuze. Daarnaast geven deze balkons ook zicht op het voetpad dat langs de bomenrij komt, wat de sociale veiligheid zal vergroten.</i>

	<i>Dit heeft inderdaad gevolgen voor de privacy, maar door de aanwezigheid van de bomenrij en de afstand van circa 24 meter tot aan de achtertuinen van de Johanna Ufkesstraat achten we dit acceptabel. Op dit moment gaan we er vanuit dat het gebouw voor middeldure huur enkele meters terug wordt geplaatst ten opzichte van de kopgevels van de andere gebouwen. Dat vergroot de genoemde afstand.</i>
Waarom voegt de gemeente hier extra sociale huurwoningen toe, terwijl er in de wijk al zoveel sociale huur is?	<i>Door het toevoegen van een aantal middeldure huurappartementen zorgen we voor een ander segment. Daarnaast hechten we veel waarde aan het realiseren van levensloopbestendige woningen, waarbij Surplus zorg kan aanbieden. Dit type woningen is in dit deel van Breda nog niet veel aanwezig, terwijl wij op basis van de bevolkingsopbouw van de Haagse Beemden wel behoefte zien aan dit type woningen. Wij denken dat het project juist een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid van deze wijk.</i>
Ik ben bang voor waardevermindering van mijn koopwoning door bebouwing van het braakliggende veld	<i>Of er sprake is van waardevermindering is niet bij voorbaat te zeggen. Wij denken dat deze ontwikkeling ook juist een verbetering kan zijn voor de buurt. De braakliggende locatie is vaak vervuild en natuurlijk overduidelijk niet bedoeld om 'voor altijd' zo te blijven. Een mooie invulling zal de buurt juist versterken in leefbaarheid, veiligheid en kwaliteit. Bovendien kan volgens het nu geldende bestemmingsplan het perceel volledig bebouwd worden tot 12 meter hoogte ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' (milieucategorie 1 en 2).</i>
Ik ben bang dat leegkomende huurwoningen in de Johanna Ufkesstraat, door verhuizingen naar het nieuwe complex dan weer verhuurd in plaats van verkocht worden. Terwijl ik mijn woning juist kocht met de gedachte dat het allemaal koopwoningen werden in onze straat.	<i>De betreffende woningen zijn eigendom van woningcorporatie Laurentius. Laurentius bepaalt zelf het verkoopbeleid. Nieuwe burens, zowel in geval van koop als huur, zorgen altijd voor een nieuwe situatie, zorgen daarover kunnen wij niet wegnemen.</i>
Hoe kan ik op de hoogte blijven van de plannen?	<i>Wij houden u van de ontwikkelingen op de hoogte via de website van Alwel, waarop een projecten pagina van de Muizenberglaan staat.</i>
Hoe kom ik in aanmerking van een woning in het gebouw?	<i>Als u een huurwoning wilt huren dient u zichzelf ten allen tijde in te schrijven bij Klik voor Wonen. Vervolgens werkt daar een systeem van inschrijfduur of soms loting. Het verhuursysteem van dit nog te bouwen complex is momenteel nog niet bekend. Maar zorg er vooral zo snel mogelijk voor dat u ingeschreven staat.</i>

<p>Kan gegarandeerd worden dat er geen jongeren in de nieuwe woningen komen te wonen?</p>	<p><i>Het nieuwe bestemmingsplan legt vast dat er sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Alwel verhuurt de nieuwe woningen via Klik voor Wonen . Alwel kan een leeftijds categorie hanteren als ondergrens bij de verhuur.</i></p> <p><i>Het nieuwe complex wordt zo ontworpen dat dit vooral aantrekkelijk is voor ouderen, door bijvoorbeeld een collectieve binnentuin en een gemeenschappelijke ruimte te creëren en het zorgaanbod door de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisatie Surplus. De woningen worden ook bouwkundig geschikt gemaakt voor ouderen en mensen met een lichte zorgbehoefte, door brede doorgangen en geen drempels te maken zodat de woningen begaanbaar zijn met een rolstoel.</i></p>
<p>Omwonenden (Johanna Ufkesstraat) ervaren veel overlast. Hoewel dit de afgelopen jaren is verbeterd vrezen zij dat dit weer achteruit gaat. Ook veel praktische zaken, zoals het (niet) ophalen van snoeiafval, overlast van ratten en drugshandel wordt niet aangepakt.</p>	<p><i>De genoemde klachten zijn niet zozeer gevolg van het bouwplan. Wij denken dat het bouwplan een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van de wijk. Voor de genoemde klachten kan het beste contact worden opgenomen met de sociaal wijkbeheerder (https://www.planbreda.nl/spelregels/wijkbeheerders) en/of de betreffende woningbouwcorporatie.</i></p>

Dit verslag is een impressie van de inloopbijeenkomst en geen weergave van mondeling ingediende zienswijzen. Zienswijzen dienen individueel schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad te worden ingediend binnen de termijn van ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan van 15 december 2023 t/m 25 januari 2024. Zie voor meer informatie de bijgevoegde publicatie.

Bijlage 1: informatiepanelen zoals gebruikt bij de informatiebijeenkomst op 12 december 2023

Bijlage 2: bezonningsstudie zomersituatie

Bijlage 3: publicatie tervisielegging ontwerpbestemmingsplan Muizenberglaan

Gemeente Breda
Woningcorporatie Alwel
19 december 2023

Bijlage 1: informatiepanelen zoals gebruikt bij de informatiebijeenkomst op 12 december 2023



Ontwerpbestemmingsplan Haagse Beemden, Muizenberglaan–Westerhagelaan

www.alwel.nl/muizenberglaan

PROCES



Waarom?

- Bouwplan past niet binnen huidige bestemming 'Bedrijf'
- Bestemmingsplan moet aangepast worden voor bouwplan
- Gemeenteraad neemt besluit over wijziging bestemmingsplan
- Belangrijk dat iedereen kennis kan nemen van ontwerpbestemmingsplan
- Daarom ligt het 6 weken ter inzage, van 15 december 2023 t/m 25 januari 2024
- Mogelijkheid tot indienen van 'zienswijze' tijdens deze periode
- Bij vaststelling houdt gemeenteraad rekening met zienswijzen, indien nodig en gewenst

Hogere waarde geluid

- Sommige woningen ervaren hogere geluidsbelasting door verkeer op Westerhagelaan en Rijksweg A16.
- Geen uitvoerbare maatregelen om geluidsbelasting te verminderen.
- College van B&W bereidt besluit voor om ontheffing van de 'voorkeursgrenswaarde' te verlenen voor hogere geluidsbelasting.
- Alle woningen hebben geluidluwe gevels aan de achterzijde.
- Binnen de woningen zal het geluid op een niveau zijn dat aan de bouwvoorschriften voldoet.
- "Ontwerpbesluit hogere waarde" ter inzage, tegelijk met ontwerpbestemmingsplan

alwel.nl/muizenberglaan

PROCES



Beeldkwaliteitsplan

- Om te zorgen voor een hoogwaardige beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld
- Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel uit van de Welstandsnota
- Het beeldkwaliteitsplan wordt, onder andere door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand), gehanteerd bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan.
- Ook dit concept beeldkwaliteitsplan ligt ter inzage, tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan.

Hoe kunt u reageren?

- Vanavond op deze bijeenkomst
- Rechtstreeks contact opnemen met gemeente of Alwel of via website Alwel
- Zienswijzen bij gemeenteraad op:
 - Het ontwerpbestemmingsplan;
 - Het ontwerpbesluit hogere waarden (geluid) en/of;
 - Het concept beeldkwaliteitsplan
- Beroep Raad van State na besluit gemeenteraad

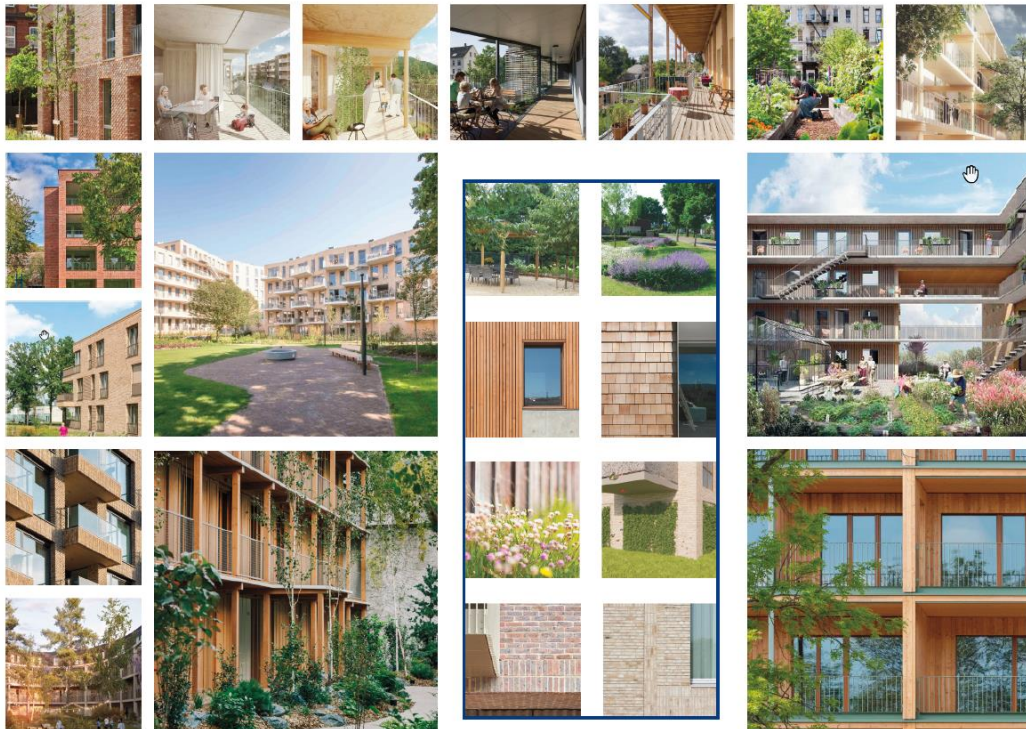
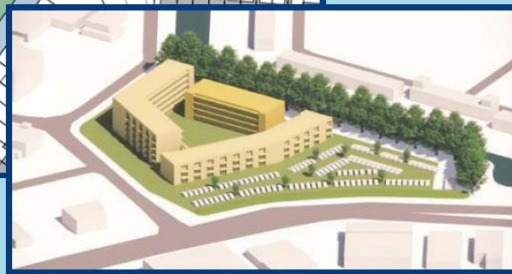
alwel.nl/muizenberglaan

PLANNING

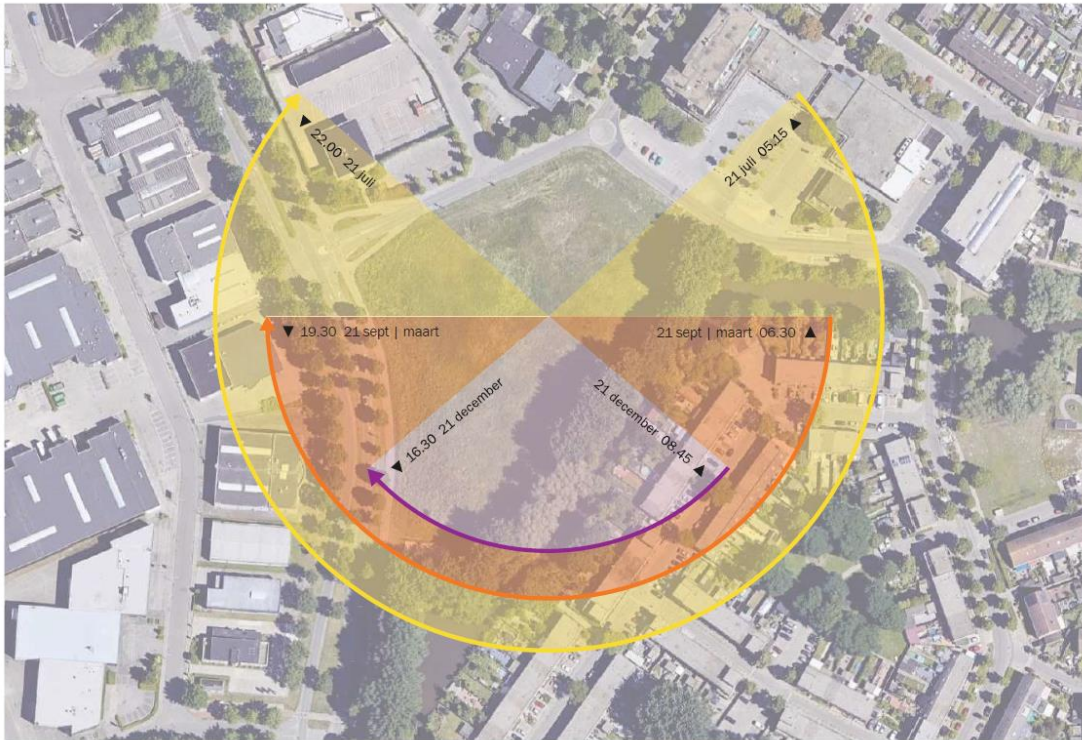


alwel.nl/muizenberglaan

ONTWERP



Bijlage 2: bezonningsstudie zomersituatie



Bezonnings planlocatie

9



zomer 9 uur



zomer 12 uur



zomer 15 uur



zomer 19 uur

Bezonnings stedenbouwkundig model

33

Bijlage 3: publicatie tervisielegging ontwerpbestemmingsplan Muizenberglaan

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan', ontwerpbesluit hogere waarde en concept beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat het ontwerpbestemmingsplan 'Haagse Beemden, Muizenberglaan-Westerhagelaan' (NL.IMRO.0758.BP2023217006-ON01), het ontwerpbesluit hogere waarde en het concept beeldkwaliteitsplan ter inzage liggen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 104 woningen en 175 m² (bvo) aan maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied ligt aan de Westerhagelaan, Muizenberglaan en Kesterenlaan.

M.e.r. -beoordelingsbesluit

Uit de vormvrije-m.e.r. beoordeling (aanmeldnotitie), die ten behoeve van het bestemmingsplan is uitgevoerd blijkt dat er door het plan geen negatieve milieugevolgen optreden. Burgemeester en wethouders van Breda hebben dan ook besloten dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan. De aanmeldnotitie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Wet geluidhinder

De nieuwe woningen worden conform de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige bestemming. Uit het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A16 en de Westerhagelaan op de gevels van de nieuwe woningen niet overal kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. In dat kader is een ontwerpbesluit hogere waarde opgesteld, dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Dit ontwerpbesluit ligt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Beeldkwaliteitsplan

Voor het ontwerpbestemmingsplan is een concept beeldkwaliteitsplan 'Muizenberglaan' opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan gaat over de vorm en uitstraling van de toekomstige bebouwing, zoals materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de toekomstige bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en ligt als concept tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarde en het concept beeldkwaliteitsplan zijn vanaf 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 digitaal te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 kunt u met uw DigiD een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit hogere waarde en/of concept beeldkwaliteitsplan naar voren brengen. Bent u een bedrijf? Gebruik dan eHerkenning om uw zienswijze naar voren te brengen.

Schriftelijk een zienswijze indienen kan ook. De brief stuurt u naar de Gemeenteraad van Breda, Postbus 90156, 4800 RH Breda. Uw schriftelijke zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarde kunt u sturen naar het College van burgemeester en wethouders van Breda, Postbus 90156, 4800 RH Breda.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de gemeente via www.breda.nl/contact.

Informatie

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met de gemeente via www.breda.nl, twitter @breda, WhatsApp 06 – 46 66 26 66, facebook Gemeente Breda of bel 14 076.