

# Zienswijze

Aan het van College van Burgemeester en Wethouders  
Stadskantoor  
Claudius Prinsenlaan 10  
4811 DJ Breda

Datum: 12 augustus 2004

Betreft: **Vrijstelling bestemmingsplan voor het bouwrijp maken van en bouwen in de Talmazone  
Bouwplannummer 2004/0311/43/01**

Geacht College,

Bij deze willen wij u onze zienswijze kenbaar maken m.b.t. uw voornemen om met toepassing van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de desbetreffende bepalingen van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan aan Vakdirectie VGEP van de gemeente Breda voor het bouwrijp maken van en bouwen in de Talmazone.

De Ruimtelijke Onderbouwing van het project is gebaseerd op het Voorontwerp-Bestemmingsplan Heuvel Partiële Herziening 2004/1, Locatie Talmazone. Dit plan behelst ondermeer de **bouw van een aantal woontorens met een maximale hoogte van 58 meter** op het terrein van het voormalige volkstuincomplex 'De Oranjeboom'.

**Wij verwerpen de bouw van de bedoelde woontorens. Met betrekking tot het vrijstellingsverzoek verzoeken wij u geen vrijstelling te verlenen voor bouwhoogten die afwijken van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan, dan wel afwijken van bouwhoogten genoemd in de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015.**

Hieronder vindt u onze argumentatie.

## Argumenten waarom wij de bouw van woontorens verwerpen

### 1. Hinder

#### a) Verlies van bezonning

Het verlies aan bezonning hebben wij bepaald aan de hand van een 'bezonningsschema' dat op de inspraakavond over het vrijstellingsverzoek dd. 18 maart j.l. is getoond. Zie bijlage 1.

De door de woontorens veroorzaakte slagschaduw zal bewoners van het zuidelijke deel van Heuvelbrink, Jakob Edelstraat en hoek Oranjeboomstraat/Maarten de Vriesstraat in verschillende mate zonlicht ontnemen.

Het zwaarst getroffen worden de woningen aan de zuidelijke kant van de Heuvelbrink, die het grootste deel van het jaar de zon aan de achterzijde van hun huis moeten missen. Maar ook de flats in de Jakob Edelstraat en op de hoek Oranjeboomstraat/Maarten de Vriesstraat zullen, met name 's winters, veel zonneschijn moeten ontberen.

b) Visuele hinder

Om de visuele hinder aanschouwelijk te maken hebben wij een aantal foto-montages gemaakt. Deze geven een zekere impressie van de verwachte toekomstige situatie, zij het dat de werkelijkheid het beeld van foto's altijd vele malen overtreft. Analoog aan het hierboven genoemde bezonningsschema is hierbij uitgegaan van 3 woontorens van respectievelijk 14, 16 en 18 woonlagen, de laatste met een hoogte van 58 meter. U vindt de foto-montages hierbij gevoegd als bijlage 2.

Wij verwachten grote negatieve effecten:

- Bewoners aan de zuidelijke kant van de Heuvelbrink zitten in hun achtertuin tegen enorme kolossen omhoog te kijken.
- Bewoners van de kleinere flats op de hoek Jakob Edelstraat/Maarten de Vriesstraat en Oranjeboomstraat/Maarten de Vriesstraat moeten eveneens opkijken tegen de torens.
- Bewoners van de lange flats in de Jakob Edelstraat hebben hun woonkamer aan de voorzijde: hun panorama wordt voor bijna de helft gevuld door de 3 woontorens.

## 2. Plannen niet langer in overeenstemming met uitgangspunten

Aanvankelijk was de nieuwe bebouwing verder van de huidige bebouwing en dichter bij de Graaf Engelbertlaan bedacht, getuige de informatiekraant over de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015 van juni 2002. Vermoedelijk vanwege een overschrijding van de voorkeurswaarde voor geluidshinder, is daar in het voorontwerp herziening bestemmingsplan van afgeweken.

Wordt in dezelfde Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015 nog gesproken over "*Meergezinswoningen: maximaal 4 lagen, 20% bebouwd terreinoppervlak maximaal 6 lagen*" en wordt in het aan de Gemeenteraad voorgelegde Ontwikkelingsplan Heuvel vermeld "*Er moeten nog kleine aanpassingen gemaakt worden o.a. ten aanzien van de ligging van de waterpartijen, de hoogte van de gebouwen, de groenstroken, enz.*", in het voorontwerp herziening bestemmingsplan wordt gesproken over een maximum van 18 woonlagen en een maximale hoogte van 58 meter.

Met de gewijzigde situering en hoogte van drie woontorens en de boven beschreven hinder die daarvan wordt ondervonden is men inmiddels danig afgedwaald van een aantal uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie Heuvel:

- Het hoofdthema: Vooruitgang voor de huidige bewoners van de wijk.
- De hoofddoelstelling: Behoud karakteristiek van de buurt.

Ook de in het voorontwerp t.a.v. de locatie van de woontorens geuite stedenbouwkundige gedachte "*Dit nodigt uit tot het maken van een echt accent op deze plek. De gedachte gaat uit naar een drietal torens langs de Dirk Hartogstraat die elk reageren op één van de zichtlijnen van de Heuvelbrink, De Vriesstraat en Oranjeboomstraat*" vinden wij niet in overeenstemming met bovenvermelde hoofddoelstelling.

## 3. Gebrekkige informatievoorziening

In de schriftelijke informatie die de bewoners rechtstreeks van de gemeente Breda hebben ontvangen, is tot nu alleen sprake geweest van "koopwoningen" en "appartementen", met éénmaal ter illustratie een foto van een maquette waarin de woningen aan de Jakob Edelstraat en hoek Oranjeboomstraat/Maarten de Vriesstraat ontbreken. In de aankondiging van de mogelijkheid tot inspraak (Breda Bericht van maart 2004) wordt slechts gesproken van "geclusterde woningbouw", naast vijvers, een park, een ecologische zone. Niet éénmaal is het begrip 'woontoren' in de informatie vermeld, noch de hoogte van de bebouwing, noch de mogelijke negatieve gevolgen van het soort bebouwing.

Van de bewoners van zuidelijke Heuvelbrink, Jakob Edelstraat en hoek Oranjeboomstraat/Maarten de Vriesstraat kan **niet redelijkerwijs** worden verwacht dat ze:

- a) konden inschatten dat de toekomstige ontwikkelingen hun woonomgeving danig zou beïnvloeden;
- b) en daarom gebruik hadden moeten maken van de geboden mogelijkheid tot inspraak.

Het gebruik van het Voorontwerp-Bestemmingsplan Heuvel Partiële Herziening 2004/1 Locatie Talmazone als ruimtelijke onderbouwing van het verzoek tot vrijstelling van het huidige bestemmingsplan vinden wij daarom – voor zover het de bouw van de woontorens betreft – twijfelachtig en geen ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ zoals bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bijlage 1: Bezonningschema.

Bijlage 2: Voorbeelden van visuele hinder.

*De inhoud van de bijlagen kunt u ook nader bekijken op [www.heuveltorens.nl](http://www.heuveltorens.nl)*

Hoogachtend,

**M. Nuiten**, Talmastraat 2, 4812 KB Breda

**R. Nuiten**, Talmastraat 2, 4812 KB Breda

**R. v. Breukelen**, Heuvelbrink 114, 4812 GT Breda

**T.J.M. Huijbregts**, Heuvelbrink 127, 4812 GR Breda

**Fam. Bouchajtoui**, Heuvelbrink 123, 4812 GR Breda

**R. Baelemans**, Heuvelbrink 115, 4812 GR Breda

**E.J. Verschoor**, Heuvelbrink 115, 4812 GR Breda

**A. Mossink**, Heuvelbrink 113, 4812 GR Breda

**A. Herbers**, Heuvelbrink 111, 4812 GR Breda

**F. Donkers**, Heuvelbrink 109, 4812 GR Breda

**L. Snelders**, Heuvelbrink 107, 4812 GR Breda

**M. Joosen**, Heuvelbrink 105, 4812 GR Breda

**F.E. Hardenbol**, Heuvelbrink 103, 4812 GR Breda

**A.J.A. Smits**, Heuvelbrink 103, 4812 GR Breda

**v. Dooren**, Heuvelbrink 99, 4812 GR Breda

**P. Landkroon**, Heuvelbrink 95, 4812 GR Breda

**B. Tecklenburg**, Heuvelbrink 95, 4812 GR Breda

**J. Broeders**, Heuvelbrink 91, 4812 GR Breda

**S. Sengers**, Heuvelbrink 91, 4812 GR Breda

**W. Meijerink**, Heuvelbrink 75, 4812 GR Breda

**G. Meertens**, Jakob Edelstraat 30a, 4812 GJ Breda

**Fam. F. v.d. Sanden**, Jakob Edelstraat 12a, 4812 GH Breda

**J. Loomans**, Jakob Edelstraat 6, 4812 GH Breda

**A. de Kort**, Jakob Edelstraat 6, 4812 GH Breda

**M. Voermans**, Jakob Edelstraat 11a, 4812 GG Breda

**M.A.J. Tanke**, Oranjeboomstraat 339a, 4812 EH Breda

**Fam. Jacobs-van Boxel**, Oranjeboomstraat 331, 4812 EG Breda