



## Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bouverijen .

## Voorgesteld besluit

1. De tegen het bestemmingsplan Bouverijen naar voren gebrachte zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Bouverijen ongewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

Met het op 17 maart 2011 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Bouverijen – Woonakkers', partiële herziening Bouverijen' is een eerste aanzet gegeven naar de flexibilisering van de bouwmogelijkheden in het betreffende gebied. Met dit eerste plan zijn de bouwmogelijkheden al verruimd, ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008, door de strak omlijnde bebouwingsclusters met eigen bouwhoogten, aantal woningen binnen clusters en voorgeschreven bouwtypen los te laten. Dit plan heeft geleid tot de start van het eerste project voor de bouw van 71 woningen binnen dit plangebied.

Dit alles was noodzakelijk om het hoofd te bieden aan de ontstane crisis in de economische situatie in Nederland waardoor er ook een stagnatie van de woningmarkt was opgetreden. In een paar jaar tijd is de woningmarkt veranderd van een aanbodmarkt in een kopersmarkt, de koper "bepaalt" de prijs en de kwaliteit. Het is dan ook van belang om de woningbouwplannen zoveel mogelijk aan te passen aan de huidige vraag met daarbij oog voor de kwaliteit op lange termijn..

Om nog verder te flexibiliseren en de bouwers/ontwikkelaars de ruimte te geven om plannen te maken die aansluiten bij de marktvaart is, zoals in de procedure voor de eerste herziening al was aangegeven, een tweede algehele herziening van het gebied Bouverijen opgesteld waarin een nog verdere flexibilisering is doorgevoerd maar waarbij een aantal vaste waarden is vastgelegd. De gemeente Breda is eigenaar van alle nog uit te geven gronden. Deze gronden worden verkocht nadat overeenstemming is over de planvorming van het project en een overeenkomst met de koper (marktpartij/ (C)PO) is gesloten. Hierbij heeft de gemeente dan ook grip op de kwaliteit van het plan, ondanks de flexibiliteit in het bestemmingsplan.

## Beoogd effect van het besluit

De vaststelling van het bestemmingsplan te bewerkstelligen op basis waarvan woningbouwplannen kunnen worden gerealiseerd.

## Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het besluit zal het vaststellingsbesluit en het bijbehorende bestemmingsplan Bouverijen in het kader van de beroepsprocedure ter inzage worden gelegd.

## Argumenten

Het ontwerp van het bestemmingsplan Bouverijen heeft van 27 maart 2014 tot en met 7 mei 2014 voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan is een zienswijze naar voren gebracht door T. Meijers, Lammertiend 24 te Teteringen. Deze zienswijze is op 9 mei bij de gemeente ingekomen en op basis van de poststempel kan worden vastgesteld dat deze op 8 mei is verzonden. Dit betekent dat deze zienswijze buiten de gestelde termijn is ingekomen en derhalve niet ontvankelijk moet worden verklaard. Op de betreffende zienswijze wordt dan ook niet verder inhoudelijk ingegaan. De heer Meijers heeft dezelfde zienswijze ook reeds ingediend tegen de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan en is hiertegen in beroep gegaan bij de Raad van State. Dit beroep is in 2012 ongegrond verklaard. De betreffende zienswijze richt zich op het behoud van een groen-/speelvoorziening aan de Lammertiend nabij de woning van de heer Meijers. In de eerste herziening was reeds aangegeven dat langs de rand met bestaande bebouwing een groenstrook wordt gehandhaafd plus de iets noordelijker



gelegen speelvoorziening aan de Lammertiend/ Ganzendreef. Ook wordt in de nieuwe wijk in de groenstructuren voorzien van speelvoorzieningen voor verschillende doelgroepen en is rond de Mandt speelgelegenheid. In deze tweede algehele herziening van het bestemmingsplan wordt daarnaast ook de aan de Branderij gelegen groen- en speelvoorziening behouden. Echter, niet alles kan worden behouden, dat gaat ten koste van het uitgeefbaar gebied en gekozen is om de groen- en speelvoorzieningen door de bestaande en nieuwe wijk te verdelen zodat voor bestaande en nieuwe bewoners op loopafstand een voorziening binnen bereik is.

1. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030 en passend binnen de kaders van de stedelijke programmering.
2. Naar aanleiding van een scenariostudie (collegebesluit 6 juli 2010, bijgevoegd, en ter kennisname commissie 7 september 2010) is gebleken dat het plan moet worden geoptimaliseerd in kwaliteit en financiën. De benodigde gronden zijn de afgelopen jaren aangekocht. Deze kosten vormen een forse boekwaarde in het project waarover rente wordt berekend. Voor de financiële optimalisatie is het van groot belang dat de gronden zo spoedig mogelijk tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Dat lukt alleen als het plan en dan met name de woningtypes volledig aansluiten bij de vraag van de consument.
3. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor het deelgebied Bouverijen is groenstedelijk van opzet, terwijl uit marktonderzoek blijkt dat er meer behoefte is aan een dorpse woonomgeving. Gaat het bij groenstedelijk om formaliteit en grote eenheden, bij dorps bouwen wordt uitgegaan van kleine eenheden, differentiatie, grondgebonden en informaliteit. De herziening van het bestemmingsplan beoogt het vergroten van de mogelijkheden om dorps te kunnen bouwen en de plannen beter te kunnen faseren. Hierdoor wordt gesloten op de markt vraag en kan het bebouwde deel zelfstandig functioneren.
4. Om het dorps en dus gedifferentieerd bouwen nog beter mogelijk te maken gaat de onderhavige herziening uit van:
  - a. Eén bestemming waarbinnen de woningen met alle benodigde voorzieningen, waaronder ontsluitingen en groen, gerealiseerd kunnen worden;
  - b. De voor de bestaande woonomgeving belangrijke groenstructuren aan de rand van de wijk worden in dit plan behouden en als zodanig ook vastgelegd in het plan met een groenbestemming. Zo is de grote groenstructuur aan de Branderij nu, anders dan de woonbestemming in het huidige plan, definitief omgezet naar alleen groen en deze zal dus als zodanig in zijn geheel behouden blijven.
  - c. De verbindende (robuuste) groenstructuren van Oost naar West zijn in het onderhavige plan, in tegenstelling tot het vigerende plan waarin ze met een groenbestemming waren opgenomen, met een aanduiding op de verbeelding opgenomen. In de regels zijn hieraan wel minimale en gemiddelde breedtes toegekend. Hiermee wordt bewerkstelligd dat deze ook worden aangebracht en een zodanig formaat krijgen dat ze blijven voldoen aan de eisen zoals die in eerdere plannen hieraan zijn gesteld.
  - d. De hoofdontsluiting is voor de noordzijde van het plangebied (vanaf de Brede school De Mandt richting de Groenstraat) vastgelegd met een verkeersbestemming. De zuidelijke verbinding middels een aanduiding waarbinnen een hoofdontsluiting zal worden gerealiseerd van Brede school De Mandt richting de Oosterhoutseweg.
  - e. Verder is een ontwikkeling met 4 woningen aan de Groenstraat in het plan meegenomen. Hiervoor was reeds een wijzigingsplan onherroepelijk geworden. Verder is de reeds gerealiseerde en in gebruik genomen Brede school De Mandt meegenomen. Hiermee is een gebiedsdekkend plan ontstaan.
5. Voor de ontwikkelingen in Teteringen is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Op basis van deze MER is in de diverse plannen voor Teteringen een planologische vertaling hiervan gegeven. De onderhavige planwijziging past binnen deze planologische vertaling. De aantallen woningen voor dit deelgebied blijft immers gelijk aan de aantallen zoals die in de MER zijn opgenomen en ook de ontsluitingsstructuur blijft gehandhaafd.



6. Het conceptontwerp van het plan is onderworpen geweest aan vooroverleg en in dat kader toegezonden aan diverse belanghebbende instanties. Voor een samenvatting hiervan en de reacties hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 9 van de toelichting (zie bestemmingsplan).

### Afwegingen

Niet van toepassing.

### Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden nu rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid blijft beperkt tot degene die ook tegen het ontwerp zienswijzen hebben ingediend dan wel alle belanghebbenden waar het gaat om eventueel in het plan aangebrachte wijzigingen. Nu formeel tegen het ontwerp geen zienswijzen zijn ingebracht en ook in het plan geen wijzigingen zijn aangebracht kan in principe niemand meer hiertegen beroep instellen.

### Financieel

Grondexploitatie:

De gemeente Breda is eigenaar van alle in het gebied uit te geven gronden en voert zelf de grondexploitatie voor het bouw- en woonrijp maken. De kosten van aankoop grond, het inrichten van het openbaar gebied, plankosten etc. zijn hiermee verzekerd. De grondexploitatie is vastgesteld op 18 oktober 2007 waarna wijzigingen middels periodieke herzieningen jaarlijks zijn vastgesteld via de jaarrekening en begroting.

*Exploitatieplan.*

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit

Omdat het kostenverhaal verzekerd is via de grondexploitatie is geen exploitatieplan nodig.

De in het onderhavige plan opgenomen bouwmogelijkheden komen rechtstreeks uit onherroepelijke bestemmingsplannen. Bovendien zijn de gronden eigendom van de gemeente of is met de eigenaren een anterieure overeenkomst gesloten. Kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd en is geen exploitatieplan nodig.

### Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*  
Het ontwerp van het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarvan kennis is gegeven via de Bredase Bode, de Staatscourant en internet en via een in de omgeving verspreid Breda bericht. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft er nog een informatieavond plaatsgevonden over het ontwerp van het plan.
- *Communicatie vanaf nu*  
Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde plan zullen opnieuw ter inzage worden gelegd waarvan kennis zal worden gegeven via de Bredase Bode, de Staatscourant en internet.

Burgemeester en wethouders van Breda,

  
, burgemeester.

  
, secretaris.



## **Bijlagen**

Ligt ter inzage:

Omslag scenariostudies d.d. 29 juni 2010



De raad van de gemeente Breda;


gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;


besluit:

1. De tegen het plan naar voren gebrachte zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Bouverijen ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2 genoemde plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 juli 2014



, voorzitter.



, griffier.