



## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein.

## Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein, met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013064007-0401 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

## Inleiding

In 2007 was het voormalig Savalterrein als bouwclaim gegund aan ontwikkelaar Van Sundert. Het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, partiële herziening voormalig Savalterrein', vastgesteld op 20 december 2007, maakte de bouw van 56 woningen mogelijk. Doordat de ontwikkelaar, mede door de economische situatie, niet tot realisatie is gekomen, is er met hem in juli 2013 een vaststellings-overeenkomst gesloten, waarmee het voormalige Savalterrein weer in zijn geheel een gemeentelijke grondexploitatie is geworden.

Als gevolg hiervan alsmede de stedelijke herprogrammering is opnieuw gekeken naar het woningbouwprogramma voor de locatie. Op 5 september 2013 is de realisatie(strategie) voor het Savalterrein (reg. 40986) besproken in de commissie Ruimte, waarbij gekozen is voor herontwikkeling met een groter woningbouwprogramma, rekening houdend met de doelgroepbenadering (starters/senioren). Tevens is er een kavelpaspoort opgesteld, hetgeen is besproken met de initiatiefnemers. De verkaveling van het deel starters is goedgekeurd. Als vervolg op de realisatiestrategie is het bestemmingsplan opgesteld.

De regionale afspraken ten aanzien van de woningbouw zijn verankerd in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast past het woningbouwinitiatief binnen de kaders van de stedelijke programmering, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030 op 26 september 2013.

Het ontwerpbestemmingsplan en het Ontwerpbesluit hogere waarde hebben van 27 februari tot en met 10 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn uitsluitend tegen het ontwerpbestemmingsplan 4 zienswijzen ingediend, waarvan 3 gelijklopend door omwonenden. De andere zienswijze is van de Gasunie.

## Beoogd effect van het besluit

Door middel van het onderhavige bestemmingsplan een gewijzigde planologisch juridische (flexibele) basis te creëren, die beter aansluit op het huidige en toekomstige economische klimaat.

Na terinzagelegging kan het planproces verder gebracht worden, zodat uiteindelijk de planologisch juridische basis wordt gelegd voor bovengenoemde ontwikkeling.

Vanwege de gewijzigde plannen alsmede de wijzigingen in de Wet geluidhinder moest ook opnieuw een Besluit hogere waarde worden verleend. Door het vaststellen van een Besluit hogere waarde als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder voor weg- en railverkeerslawaai behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein' wordt het mogelijk om ter plaatse van de woningen op het voormalige Savalterrein af te wijken van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

## Uitvoering van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende 6 weken terinzage gelegd en kunnen belanghebbenden in beroep bij de Raad van State. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen er op basis van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de woningen.



### Argumenten

1. Een nieuw actueel bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het voormalig Savalterrein is noodzakelijk als gevolg van de gewijzigde economische situatie.
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 februari tot en met 10 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend, waarvan 3 gelijkluidend door omwonenden. De andere zienswijze is van de Gasunie. De behandeling van de zienswijzen vindt hieronder plaats, maar de zienswijzen zijn geen beletsel om het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein vast te stellen.

#### Ad. 1.

Voor de herontwikkeling van het Savalterrein hebben zich inmiddels twee CPO's gemeld, die het terrein gedeeltelijk willen ontwikkelen voor starters en senioren. Met de gemeentelijke kavels samen, gaat het in het totaal om 74 nieuw te bouwen woningen.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan 'Kom Prinsenbeek, partiële herziening voormalig Savalterrein' te worden herzien en dienen hiertoe overeenkomsten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Breda te worden gesloten.

Daarnaast ondervinden de nieuwbouwwoningen vanwege de nabijgelegen infrastructuur (Rijksweg A16 en het spoor) een hogere geluidbelasting waardoor niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Het college heeft derhalve voor het mogelijk maken van de bouw van de nieuwe woningen moeten afwijken van de voorkeursgrenswaarde, door middel van een Besluit hogere waarde.

#### Woningbouwprogrammering

De regionale afspraken ten aanzien van de woningbouw zijn verankerd in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Voorts past het toevoegen van woningbouwinitiatieven binnen de kaders van de stedelijke programmering, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030 op 26 september 2013. Deze visie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. Het college en de commissie Ruimte hebben een positief besluit genomen (reg. 40985 en 40986) omtrent dit project en daarmee tevens aangegeven woningbouwcapaciteit voor deze locatie te reserveren in het stedelijk programma.

Een deel van het programma voor deze locatie (25 woningen) maakt momenteel nog onderdeel uit van de zogenaamde "zachte plancapaciteit". Na vaststelling van het bestemmingsplan gaat de locatie onderdeel uitmaken van de zogenaamde "harde" plancapaciteit.

#### Wet geluidhinder

In 2004 en in 2006 is een Besluit hogere waarde verleend op 55 dB(A) en voor de spoorlijn op 65 dB(A). Ondertussen is de Wet geluidhinder herzien. De eenheid voor verkeerslawaai is gewijzigd van dB(A) naar dB en de Europese dosismaat Lden is ingevoerd. Vanwege deze wijzigingen alsmede het gewijzigde woningbouwprogramma is door het college een nieuw Besluit hogere waarde genomen, hetgeen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

#### Ad. 2.

Er zijn schriftelijke 4 zienswijzen ingediend door:

- a. De Gasunie Transport Services;
- b. A.A.H. Zwegers-de Koning, Spinnewiel 8 te Prinsenbeek
- c. T.A.W.W. Sengers; Spinnewiel 10 te Prinsenbeek
- d. M. Korevaar, Spinnewiel 12 te Prinsenbeek;

#### *Ontvankelijkheid zienswijzen*

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.



*Behandeling zienswijzen*

De zienswijzen genoemd onder b. t/m d. zijn van de omwonenden aan het Spinnewiel 8 t/m 12 te Prinsenbeek. Deze zienswijzen zijn gelijklopend en zullen derhalve hieronder in een keer worden behandeld. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Indien bepaalde onderdelen uit een zienswijze niet expliciet worden genoemd, betekent dit niet dat ze niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Tevens is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is, alsmede of en hoe de zienswijze verwerkt is in het bestemmingsplan.

**Ad. a. Gasunie Transport Services**

Op de verbeelding is de belemmeringenstrook 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gastransportleiding. Aangezien de maximale druk 40 bar bedraagt, is wettelijk bepaald dat een zone van 4 meter voldoende is.

De Gasunie verzoekt voorts om in artikel 8.3 sublid c, luidende: "met dien verstande dat de belangen van de leidingbeheerder niet evenredig worden geschaad". te verwijderen, aangezien deze afwijkingmogelijkheid volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201200554//1/R4) van 20 juni 2012 rechtsoverweging 2.5.3 strijdig is met het bepaalde in artikel 14, derde lid Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Artikel 14, derde lid Bevb biedt geen mogelijkheid voor beleidsvrijheid.

In artikel 8.4 sublid a. is de omgevingsvergunning voor de aanleg, verbreding en verharding van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen gekoppeld aan werken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>. Verzocht wordt om de vergunningplicht niet afhankelijk te stellen van de oppervlakte, aangezien hier de veiligheid en bereikbaarheid van de gastransportleiding in het geding is.

*Reactie*

*De zienswijze is gegrond en het bestemmingsplan is aangepast.*

**Ad b. t/m d. Omwonenden Spinnewiel 8 t/m 12**

Indieners zijn het niet eens dat het nieuwe plan de mogelijkheid biedt tot het bouwen van patio's in deelgebied 2 en 4 op 80% van het bouwvlak. Het huidige plan staat bebouwing toe tot 40%. Door deze verruiming is er een grotere kans aanwezig dat er laagbouw komt aangezien in het huidige plan het woonoppervlak erg klein is voor een patio. Door deze vorm van bouw wordt het zicht naar de snelweg/spoorlijn niet meer weggenomen. Dit leidt tot vermindering van het woongenot. De indieners van de zienswijzen vragen zich af of in Prinsenbeek behoefte is aan deze vorm van bouw? Dit vermoeden wordt volgens hen versterkt doordat bij de informatie bijeenkomst door de gemeente is aangegeven dat er nog zeer weinig animo is bij de stichting SIR 55.

Indieners vragen om de verruiming van het bouwvlak te laten vervallen.

*Reactie*

*In het vigerende bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, partiële herziening vm. Savalterrein is uitgegaan van een tweetal woningtype. Vrijstaande woningen met een bebouwingspercentage van 40% en halfvrijstaande met een bebouwingspercentage van 50%, beiden met een maximum oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen is respectievelijk 7 en 10 meter.*

*Omdat de realisatie van deze woningen niet van de grond is gekomen, is met de ontwikkelaar een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarna opnieuw naar de verkaveling en de woningbouwplannen is gekeken om te zorgen dat dit beter aansloot bij de huidige woningmarkt en vraag.*

*Vervolgens is er nieuwe realisatiestrategie opgesteld, waarmee door de commissie Ruimte op 5 september 2013 is ingestemd. Tevens is gekeken of de woningbouwinitiatieven passen binnen de kaders van de stedelijke programmering, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030 op 26 september 2013.*



*Om voorts meer flexibiliteit te creëren, waardoor beter en sneller op de (wisselende) marktomstandigheden kan worden ingespeeld, is besloten om de toegestane woningtypen te verruimen en ook patio-woningen toe te laten met een bebouwingspercentage van maximaal 80%, waarvoor een bouwhoogte van de begane grond maximaal 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen. Er is geen sprake van verruiming van het bouwvlak, maar het toelaten van een ander bebouwingspercentage om ook andere woningtypes, zoals onder meer patio's mogelijk te maken.*

*Voor de strook tegenover de woningen Spinnewiel 8 t/m 12 betekent dit dat er nog steeds vrijstaande woningen, twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen kunnen worden gebouwd met een kap met een goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Ook indien er wel patio-woningen in deze strook worden gebouwd, kunnen deze aan de voorzijde langs de straat een opbouw realiseren van 100 m<sup>2</sup> met een maximum bouwhoogte van 8 meter. Voorts komen er direct achter deze strook nog woningen met een maximale bouwhoogte van 11 meter.*

*Deze bebouwing te samen zal het zicht op de snelweg/spoorlijn voldoende ontnemen, waardoor er geen sprake zal zijn van een vermindering van het woongenot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.*

*Voor wat betreft de behoefte kan worden gesteld dat uit onderzoek blijkt dat aan seniorenwoningen, wel degelijk een behoefte is. In het actieplan "GWI Verzilvering@Breda (2011)" staat op bladzijde 41 de volgende conclusie:*

*"Conclusie: In Prinsenbeek blijft het tekort in 2015 aan verzorgd-, levensloopgeschikt- en nultreden woningen groot."*

*Uit de tabel bovenaan bladzijde 41 van "GWI Verzilvering@Breda" kan voor wat betreft de levensloopgeschikte woningen en nultredenwoningen worden opgemaakt dat het voor de periode 2010-2015 gaat om respectievelijk 702 en 858 woningen. Op basis van dit actieplan kan worden geconcludeerd dat er wel degelijk behoefte is aan seniorenwoningen in Prinsenbeek.*

*Gelet op vorenstaande is de zienswijze ongegrond en blijft het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd.*

#### **Ambtshalve wijzigingen**

Ten behoeve van de poortwoningen in het plan is de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding -2' gewijzigd. De goothoogte van 7 meter is hier niet van toepassing. Voorts moet per woning 30 % van de frontbreedte van de 2<sup>e</sup> verdieping (3<sup>e</sup> bouwlaag) over de gehele bouwlaag onbebouwd blijven. Daarnaast geldt dat op de 3<sup>e</sup> bouwlaag de bouwdiepte maximaal 7 meter mag zijn.

Op de informatieavond is gebleken dat op de verbeelding aan de westzijde van het plangebied ten onrechte een perceel grond was meegenomen in het plangebied. Dit perceel had de bestemming "Wonen" gekregen. Aangezien dit perceel qua eigendom geen onderdeel behoort uit te maken van het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein, is dit perceel uit het bestemmingsplan gelaten.

Op basis van in het verleden gemaakte afspraken zijn op de verbeelding voor wat betreft de bouwvlakken binnen de bestemming "Woongebied" de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" verwijderd.

#### **Juridisch**

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan ter kennis worden gebracht van de provincie en na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt dan gedurende 6 weken ter inzage en belanghebbenden kunnen binnen deze periode in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



### Financieel

Op 5 september 2013 is door de raadscommissie Ruimte ingestemd met de realisatie(strategie) voor het Savalterrein (reg. 40986), waarbij gekozen is voor herontwikkeling met een groter woningbouwprogramma, rekening houdend met de doelgroepbenadering (starters/senioren). Het betreft een gemeentelijk grondexploitatieplan. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, zijn (dan wel worden) overeenkomsten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Breda gesloten.

Gelet op het bovenstaande bestaat er voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal via een exploitatieplan. Er is dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein is derhalve uitvoerbaar.

### Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*  
Met betrekking tot het ontwerp heeft vooroverleg plaatsgevonden. Tevens is er 10 maart 2014 een informatieavond gehouden, waarvoor Breda Berichten zijn verspreid. Het ontwerpbestemmingsplan Kom Prinsenbeek voormalig Savalterrein heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd op de website van de gemeente Breda, in de Bredase Bode en de Staatscourant.  
*Communicatie vanaf nu*  
Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan ter kennis worden gebracht aan de provincie en na 6 weken worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Bredase Bode en de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt dan gedurende 6 weken ter inzage voor beroep.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.

### Bijlagen

Ligt ter inzage:

Analoge versie bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein.



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. Om de zienswijzen a gegrond te verklaren en het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.
2. De zienswijze b t/m d ongegrond te verklaren.
3. Tot de volgende wijzigingen in de planregels:
  - I. in verband met de ambtshalve wijzigingen komt artikel 7.2.2. Hoofdgebouwen als volgt te luiden:

**“Hoofdgebouwen**

    - a. De goot- en bouwhoogte mag maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen, met uitzondering voor patiowoningen, waarvoor de bouwhoogte van de begane grond maximaal 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen
    - b. In afwijking van het bepaalde onder a. behoeft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2', geen goothoogte in acht genomen te worden.
    - c. Een patiowoning mag voorts slechts een verdieping hebben aan de straatzijde, de maximum oppervlakte van de verdieping mag 100 m<sup>2</sup> bedragen.
    - d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' moet per woning 30 % van de frontbreedte van de 2e verdieping over de gehele bouwlaag onbebouwd blijven.
    - e. De diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen, met uitzondering van vrijstaande woningen waarbij een diepte van maximaal 15 meter is toegestaan en bij patiowoningen waarvoor geen maximum bouwdiepte geldt.
    - f. In afwijking van het bepaalde onder e. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' de bouwdiepte op de 2e verdieping maximaal 7 meter bedragen.
    - g. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal:
      1. 2,5 meter bij twee-aaneenwoningen en geschakelde woningen, met dien verstande dat deze afstand slechts aan één zijde in acht dient te worden genomen;
      2. 3 meter bij vrijstaande woningen.
      3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' moet in de perceelsgrens dan wel op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.”
  - II. artikel 8.3 sublid c. luidende: “met dien verstande dat de belangen van de leidingbeheerder niet evenredig worden geschaad” te verwijderen, onder vernummering van de overige subleden.
  - III. in artikel 8.4 sublid a. de tekst “met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>” te verwijderen.
4. Tot de volgende wijzigingen op de verbeelding:
  - I. het perceel aan de westzijde van het plangebied met de bestemming “Wonen”, uit het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein te halen.
  - II. de belemmeringenstrook, gelet op de maximale druk 40 bar, terug te brengen van 5 naar 4 meter aan weerszijde van de gasleiding, een en ander overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
  - III. voor wat betreft de bouwvlakken binnen de bestemming “Woongebied” de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” te verwijderen.



5. Het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2013064007-0401, met inachtneming van het gestelde onder 3 en 4, vast te stellen.
6. Voor het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek, voormalig Savalterrein geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 19 juni 2014.

, voorzitter.

, griffier.