



## Onderwerp

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Drie Hoefijzers Noord.

## Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Noord (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014020005-0401) gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen ingediend tegen plan deels gegrond en deels ongegrond te verklaren overeenkomstig het gestelde in dit voorstel;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

In 2014 is ingestemd met de ontwikkelingsvisie Drie Hoefijzers Noord als basis voor de verdere ontwikkeling van dit gebied in Via Breda. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een ontwerp van het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Noord dat de verdere juridisch-planologische ontwikkeling van het betreffende plangebied regelt.

Het ontwerp van het plan heeft inmiddels gedurende 6 weken ter inzage gelegen en tijdens deze termijn is een aantal zienswijzen ingekomen waarop in dit voorstel zal worden teruggekomen.

Er kan nu een besluit worden genomen over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## Beoogd effect van het besluit

Een juridisch-planologische regeling vast te leggen voor de realisering van de voorgestelde ontwikkelingen in dit plangebied.

## Uitvoering van het besluit

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven via de gebruikelijke kanalen en zal het plan 6 weken ter inzage worden gelegd.

## Argumenten

Het ontwerpplan heeft van 10 december 2015 tot en met 20 januari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingekomen van:

1. Mevr. I. Mangelaars, Vuchtstraat 64 te Breda,
2. Stichting Wijkraad Actiecomité Belcrum, Kwartelstraat 31 te Breda,
3. Dhr. B. Nonnekes, Vuchtstraat 56 te Breda,
4. Prorail, Moreelsepark 2 te Utrecht.

De ingediende zienswijzen zijn allemaal tijdig ingekomen en deze zijn derhalve ontvankelijk.

De zienswijzen zijn hierna kort samengevat en van een beoordeling voorzien waarna de conclusie omtrent de zienswijze is getrokken. Mochten niet alle zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen wordt opgemerkt dat deze in de totale beoordeling wel zijn meegewogen.

Voorafgaand aan de beoordeling van de zienswijzen is er intensief overleg geweest met reclamanten over hun zienswijzen en de manier waarop er mogelijk aan hun bezwaren tegemoet gekomen kon worden. In de behandeling van de individuele zienswijzen wordt hierop nader teruggekomen.



### 1. I. Mangelaars

Inhoud zienswijze.

1. Heeft bezwaren tegen de hoogte van de nieuw te bouwen huizen in het meest oostelijk gelegen gedeelte van het plangebied. Deze woningen zullen op korte afstand komen van de woning van reclamante en als zodanig behoorlijke schaduwwerking geven.

2. Door de hoogte van de gebouwen, het gesloten karakter van de bebouwing en het feit dat hierbinnen ook nog geparkeerd gaat worden zal het geluid wat binnenin ontstaat niet meer weg kunnen.

3. De woningen zullen te dicht op de bestaande woningen gebouwd gaan worden. Zeker ook nu het perceel schuin loopt waardoor de woningen steeds dichterbij de bestaande woningen komen. Volgens reclamante komt hierdoor de bebouwing wel heel dicht op elkaar te staan waardoor de leefruimte beperkt wordt.

4. Reclamante meent dat door deze woningbouw de waarde van haar huis aan de Vuchtstraat zal afnemen.

5. Reclamante vreest overlast door de nieuwe verkeerstromen en de parkeervoorziening. De Vuchtstraat zal voor doorgaand verkeer worden afgesloten middels een paaltje om de Vuchtstraat wel bereikbaar te houden voor de hulpdiensten. Reclamante heeft niet veel vertrouwen in dit systeem en vreest dat de Vuchtstraat binnen afzienbare tijd als doorgaande route gebruikt zal gaan worden. Voorts is zij van mening dat er te weinig parkeerruimte wordt gerealiseerd waardoor reclamante vreest dat er in de Vuchtstraat geparkeerd gaat worden. Geeft aan tegenstander te zijn van een parkeervergunningengebied of betaald parkeren.

6. Reclamante is bevreesd dat er problemen zullen ontstaan bij de afvoer van het hemelwater nu in het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied kwetsbaar is bij piekbelastingen. Vraagt om een goede oplossing hiervoor.

Beoordeling zienswijze.

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met reclamante. Tijdens deze gesprekken is getracht tot een planaanpassing te komen die de goedkeuring van reclamante kreeg. Reclamante heeft niet verklaard dat zij de planaanpassingen accepteert. Om het risico van vertraging in de ontwikkeling, door eventueel door reclamante in te stellen beroep, te vermijden, heeft de grondeigenaar de gemeente verzocht om het oostelijk plandeel los van de rest van de locatie te mogen ontwikkelen. De gemeente erkent het belang van voortgang in de realisatie van de ontwikkeling, en zal het plandeel ten oosten van de Vuchtstraat niet betrekken in het nu vast te stellen bestemmingsplan. Voor dit plandeel wordt later opnieuw overwogen hoe de invulling ervan vorm kan krijgen. Dit zal los van onderhavig bestemmingsplan, in een separaat plan, gaan plaatsvinden. Een en ander betekent dat in het plan ter plaatse van dit plandeel wijzigingen zullen worden aangebracht. Binnen de bestemming 'Woongebied' zal dit plandeel worden verwijderd en zal daarmee de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – 4' komen te vervallen. Daarnaast zal de dubbelbestemming Leiding- water komen te vervallen nu deze ook binnen het vervallen gedeelte van het plan zit.

Conclusie.

Het plandeel waarop de zienswijze gericht is, wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

### 2. Stichting Wijkraad Actiecomité Belcrum

Inhoud zienswijze

In het onderhavige bestemmingsplan is volgens reclamanten is onvoldoende duidelijk gemaakt dat deze ontwikkeling past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. In het plan is niet duidelijk welke actuele behoefte er is voor de woningen en voorzieningen, hoe de regio hierbij betrokken is en hoe het plan daar invulling aan geeft. Vooral de oppervlakte aan gemengde functies roept deze vragen op nu er in de omgeving gelijkwaardige ruimtes leeg staan en onbenut blijven.



Op basis hiervan zou geconcludeerd kunnen worden dat er op dit moment al voldoende ruimte is voor dit soort functies. Reclamant zie liever primair alleen maar woningen, ook in de plint, en andere functies slechts als hieraan behoefte blijkt te zijn.

### Beoordeling

De woningbouwprogrammering van de gemeente Breda is verankerd in de Uitvoeringsagenda Woonvisie. Een van de doelen uit de uitvoeringsagenda betreft de versterking van het centrum- of hoogstedelijk woonmilieu. Deze ambitie is direct gekoppeld aan de uitvoering van de "Ontwikkel- en Realisatiestrategie Via Breda 2014-2023". Het totale planaanbod in Via Breda in de periode 2014 – 2023 bedraagt 950 woningen. Het totale planaanbod in Breda in dezelfde periode bedraagt ca 1400 woningen. Uitgaande van een gelijkblijvende effectieve vraag in de periode 2014 tot en met 2023 zijn er in het Bredase hoogstedelijk woonmilieu 2.350 woningen nodig. De effectieve vraag voor projecten in Breda met een hoogstedelijk milieu kent een vraag van gemiddeld 220 woningen (hoogstedelijk basis) en gemiddeld 235 woningen (hoogstedelijk plus) per jaar, verdeeld over verschillende woningcategorieën. In de confrontatie tussen de effectieve vraag en het aanbod betekent dit dat er nog planologische ruimte benodigd is voor circa 900 woningen. Via Breda kan zich met de hoogstedelijke kwaliteit onderscheiden in de stad en op de regionale woningmarkt. Daarbij wordt afstemming gezocht met een aantal projecten in de directe omgeving van Via Breda qua aantallen, fasering en woonkwaliteit. Complementariteit tussen de binnenstad en Via Breda is cruciaal om de slagkracht voor realisatie te vergroten en de onderlinge concurrentie te verkleinen. Het programma binnen de onderhavige ontwikkeling, sluit aan bij de Realisatiestrategie Via Breda 2014-2023. Het totale Bredase woningbouwprogramma is afgestemd met de regiopartners en de provincie Noord-Brabant. Het woningbouwprogramma voor Drie Hoefijzers Noord voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bovendien is in het bestemmingsplan een flexibiliteit verwerkt om volgens de laatste inzichten in de marktbehoefte het programma te kunnen realiseren. De ontwikkelaar heeft een proces van crowdsourcing opgestart, om in overleg met de potentieel toekomstige bewoners het woonprogramma te bepalen. Op die manier worden inzichten in woonwensen verkregen. Het bestemmingsplan laat ruimte om plattegronden van woningen later te bepalen. Daarnaast zit er een uitwisselbaarheid in tussen woningen en commerciële functies. De resultaten uit de crowdsourcing zullen worden gebruikt om het aanbod uiteindelijk zo goed mogelijk bij de marktbehoefte te laten aansluiten. In de contacten die met de wijkraad hebben plaatsgevonden is afgesproken dat de toelichting wordt aangevuld met een vermelding van deze achtergrond.

### Conclusie

Deze zienswijze gegrond te verklaren. De plantoelichting wordt aangevuld.

### 3. B. Nonnekes

#### Inhoud zienswijze

1. Heeft bezwaren tegen de hoogte van de nieuw te bouwen huizen in het meest oostelijk gelegen gedeelte van het plangebied grenzend aan de Vuchtstraat. Deze woningen zullen op korte afstand kunnen komen van de woning van reclamant en als zodanig behoorlijke schaduwwerking geven.
2. Heeft tevens bezwaar tegen de parkeeroplossing voor de te bouwen woning die is gepland tussen de nieuwbouwwoningen en de tuinen van de bestaande woningen aan de Vuchtstraat. Dit zal teveel overlast geven op de omwonenden.
3. Reclamante vreest overlast door de nieuwe verkeerstromen. De Vuchtstraat zal worden afgesloten via een paaltje om hem wel bereikbaar te houden voor de hulpdiensten. Reclamant heeft niet veel vertrouwen in dit systeem en vreest dat de Vuchtstraat binnen afzienbare tijd als doorgaande route gebruikt zal gaan worden. Vraagt dan ook om een adequate afsluiting en vraagt de calamiteitenontsluiting op een andere locatie, bijvoorbeeld een van de reeds geplande voetpaden halverwege de Stationslaan, te leggen.



### Beoordeling

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met reclamante. Tijdens deze gesprekken is getracht tot een planaanpassing te komen die de goedkeuring van reclamante kreeg. Reclamante heeft niet verklaard dat zij de planaanpassingen accepteert. Om het risico van vertraging in de ontwikkeling, door eventueel door reclamante in te stellen beroep, te vermijden, heeft de grondeigenaar de gemeente verzocht om het oostelijk plandeel los van de rest van de locatie te mogen ontwikkelen. De gemeente erkent het belang van voortgang in de realisatie van de ontwikkeling, en zal het plandeel ten oosten van de Vuchtstraat niet betrekken in het nu vast te stellen bestemmingsplan. Voor dit plandeel wordt later opnieuw overwogen hoe de invulling ervan vorm kan krijgen. Dit zal los van onderhavig bestemmingsplan, in een separaat plan, gaan plaatsvinden. Een en ander betekent dat in het plan ter plaatse van dit plandeel wijzigingen zullen worden aangebracht. Binnen de bestemming 'Woongebied' zal dit plandeel worden verwijderd en zal daarmee de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – 4' komen te vervallen. Daarnaast zal de dubbelbestemming Leiding- water komen te vervallen nu deze ook binnen het vervallen gedeelte van het plan zit.

### Conclusie

Het plandeel waarop de zienswijze is gericht, wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

## 4. Prorail

### Inhoud zienswijze

1. Reclamant kan niet instemmen met het gestelde in de paragraaf in de toelichting die gaat over geluid. Door de ontwikkelingen in het plangebied stelt reclamant niet meer in staat te zijn de bedrijfsvoering te doen conform de aan hen verleende milieuvergunning. De milieuvergunning geeft aan dat de geluidsbelasting op de woningen van derden niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) in de dag, 45 dB(A) in de avond en 40 dB(A) in de nacht. Door het situeren van woningen nabij het spoor zullen deze toegestane geluidsbelastingen worden overschreden.
2. Het akoestisch onderzoek geeft reclamant onvoldoende informatie om te kunnen beoordelen wat de nieuwe ontwikkelingen, in relatie tot het huidige gebruik van het emplacement, voor invloed zal hebben op de omliggende woningen met betrekking tot reflectie van geluid.
3. Door de plannen wordt ingegrepen op een aldaar gelegen grondwaterkerend vlies waardoor de veilige berijdbaarheid en beschikbaarheid van het spoor in het geding komt.

### Beoordeling

1. De vaststelling van het bestemmingsplan 'Drie Hoefijzers Noord' mag geen beperkingen leggen op de vergunde bedrijfsvoering van ProRail B.V. Het is echter gebleken dat ter plaatse van een aantal geprojecteerde woningen in het plangebied 'Drie Hoefijzers Noord' de geluidbelasting vanwege de bedrijfsvoering van ProRail B.V. de vergunde geluidgrenswaarden uit artikel 2.1.1 van de omgevingsvergunning milieu vanuit de Wet milieubeheer overschrijdt. Dit zou betekenen dat ProRail B.V., als gevolg van de nieuwe woningen, niet meer kan voldoen aan de vergunningsvoorwaarden. Om te voorkomen dat ProRail belemmerd gaat worden in de bedrijfsvoering is een wijziging van de voorschriften van de omgevingsvergunning milieu d.d. 21 maart 2013 met kenmerk 2012/0017 noodzakelijk op het aspect geluid.

De nieuwe woningen die voor ProRail B.V. belemmerend kunnen gaan werken moeten al worden voorzien van zgn. dove gevel(s) (bouwkundige constructie bedoeld in artikel 1b, lid 4, sub a. en/of sub b. Wet geluidhinder). Deze eis is gesteld omdat de geluidbelasting vanwege het doorgaand treinverkeer de maximaal te verlenen hogere waarde uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder ter plaatse van deze woningen al overschrijdt. Probleem hiermee is echter wel dat de Wet milieubeheer een dergelijke dove gevel niet als zodanig kent. Dit geeft dus een probleem bij de naleving van de vergunning in deze situatie.

De gemeente Breda is bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning milieu. Gelet op het voorgaande wordt een ambtshalve wijziging op de vergunning gemaakt.



In de omgevingsvergunning milieu van ProRail B.V. zal een extra bepaling worden toegevoegd waaruit blijkt dat nieuwe woningen die voorzien zijn van dove gevels, worden uitgesloten van toetsing aan de vergunde geluidgrenswaarden uit artikel 2.1.1. Alle andere vergunningsvoorwaarden blijven onverkort van kracht, er ontstaat dan ook niet meer milieuruimte voor ProRail B.V. als gevolg van deze (ambtshave) aanvulling. Na vergunningverlening zal vaststelling van het bestemmingsplan 'Drie Hoefijzers Noord' niet meer leiden tot belemmeringen in de vergunde bedrijfsvoering van ProRail.

2. Hier is in overleg met reclamant nog eens expliciet naar gekeken en zijn ook aanvullende berekeningen hiervoor uitgevoerd. Deze berekeningen geven aan dat het noodzakelijk is dat voor een gedeelte van de woningen voor een aantal gevels een aanvullende maatregel in het plan opgenomen dient te worden. Deze regeling behelst dat een gedeelte van deze woningen vanaf een hoogte van 7,50 meter moeten worden uitgevoerd met een dakhelling van maximaal 85°. Hiermee kan onaanvaardbare reflectie naar de andere zijde van het spoor worden voorkomen.

3. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met reclamant. Afsproken is dat reclamant zal worden betrokken bij de verdere planvorming voor het gebied waarin het betonvlies is gelegen.

### Conclusie

Deze zienswijze gegrond te verklaren. De regels en verbeelding worden aangepast.

## Afwegingen

In de Structuurvisie Breda 2030 wordt het plangebied Drie Hoefijzers Noord genoemd als locatie die vóór 2023 voor herontwikkeling ten behoeve van wonen in aanmerking komt. De omvang van de woningbouw is afgestemd in de regionale woningbouwafspraken.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het sinds 2004/2005 braakliggende terrein Drie Hoefijzers Noord. Het terrein maakt onderdeel uit van Via Breda. Rond het noordelijke en zuidelijke brouwerijterrein is in 2004 een raamovereenkomst gesloten, dat voorzorg in de ontwikkeling van wonen en kantoren. Deze programmering is inmiddels herzien; het gebied ten noorden van het spoor krijgt in dit bestemmingsplan vooral een woonfunctie.

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn diverse plandocumenten opgesteld:

- Het zogenoemde 'moederdocument', waarin het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het VO buitenruimteplan zijn opgenomen;
- Een ontwerpbestemmingsplan, waarin bestemming en gebruik publiekrechtelijk is vastgelegd;
- Een anterieure overeenkomst, waarin afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar AM privaatrechtelijk zijn vastgelegd.

### *De ontwikkelopgave*

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van circa 280 wooneenheden. Vooralsnog wordt uitgegaan van 130 appartementen en 150 grondgebonden woningen. Hier kan op basis van de beoogde crowdsourcing nog enige aanpassing op plaatsvinden (o.a. aan de Liniestraat/ Stationslaan). Bovendien is er in beperkte mate ruimte voor dienstverleningsfuncties langs de Liniestraat. Binnen de realisatiestrategie Via Breda vormen de grondgebonden woningen een goede balans met de appartementen welke in de andere ontwikkelingsgebieden van Via Breda worden ontwikkeld.

Verder is er, ten behoeve van de gewenste ruimtelijke kwaliteit aan de Liniestraat, ruimte voor kantoren, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid op de begane grond van de gebouwen aan deze stedelijke ontsluitingsroute.

Voor de bepaling van het programma is de "ladder voor duurzame verstedelijking" gehanteerd. Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen voor deze locatie heeft er een aanmerkelijke reductie van het kantorenprogramma plaatsgevonden en is meer functiemenging in het programma opgenomen met vooral wonen (trede 1). Een en ander vindt plaats in bestaand stedelijk gebied (trede 2). Derde trede is hiermee niet aan de orde.

### *De westelijke kop*

Dit appartementengebouw heeft een maximale hoogte van 32 meter, welke afloopt naar 20 meter. Verder kent het gebouw een aantal 'knikken' in de gevel. Hierdoor zijn aanknopingspunten aanwezig om een smaakmakend ontwerp te creëren. Het aantal appartementen bedraagt maximaal 130.



Het gebouw wordt onderkelderd ten behoeve van parkeren. Op de begane grond aan de zijde van de Liniestraat zijn functies mogelijk als dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid (maximaal 2200 m<sup>2</sup> bvo). In de oorspronkelijke plannen van AM was circa 8000 m<sup>2</sup> kantoren opgenomen. Er heeft in die zin een aanmerkelijke reductie plaatsgevonden.

### *De fasering*

Het plan zal in fasen gerealiseerd worden; de laatste fase is voorzien in 2019. Vanwege de geluidsbelasting op de locatie (zowel spoorweglawaai als wegverkeerslawaai) zal per fase een afgerond geheel te worden ontwikkeld, zodat een geluidsluwe binnenzijde ontstaat. Daarnaast zal in voldoende mate in parkeerruimte worden voorzien voor de onderscheiden fasen om druk op het omliggende gebied te voorkomen. Dit vereiste is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

Het plan zal in beginsel "van oost naar west" worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de overlast voor de bewoners aan de Vuchtstraat zoveel mogelijk beperkt. De realisatie van het appartementengebouw aan de westzijde en de woningen aan de oostzijde, kunnen onafhankelijk van deze fasering worden gerealiseerd. Alvorens de grondgebonden woningen aan de oostzijde in gebruik genomen kunnen worden zal de ontsluitingsweg en de aanliggende openbare ruimte aan de zuidzijde, tussen busbaan en ontsluitingsweg, worden gerealiseerd. De openbare ruimte tussen ontsluitingsweg en te bouwen woningen wordt vanzelfsprekend pas aangelegd na gereed komen van de bouw van de aanliggende woningen.

### *De ontsluiting en het parkeren*

Het gehele plangebied wordt voor het autoverkeer ontsloten vanuit één aansluiting op de Liniestraat. Er is geen aansluiting op de bestaande Vuchtstraat, met uitzondering van afvalservice en in geval van calamiteiten. Voor het langzaam verkeer zijn vanzelfsprekend meerdere aansluitingen aanwezig. Parkeren geschiedt voor een groot deel op eigen terrein, maar ook in de openbare ruimte. Het plan voorziet in voldoende gelegenheid om de parkeerbehoefte, op te vangen.

### *Het openbaar gebied*

Voor het openbaar gebied tussen spoorlijn en woongebied is in samenwerking tussen AM en de gemeente een buitenruimteplan tot het uitwerkingsniveau Voorlopig Ontwerp opgesteld. Na woonrijpe realisatie (door AM) worden de gronden overgedragen aan de gemeente. Hierdoor blijft ook in de toekomst de kwaliteit gegarandeerd.

Het gebied boven de parkeergarage blijft eigendom van AM, en op termijn de gezamenlijke eigenaren van het complex, maar zal wel openbaar toegankelijk zijn. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst met ketting- en boetebeding.

Het plangebied zal gefaseerd tot ontwikkeling komen. Dit houdt in dat er terreinen zijn die gedurende enkele jaren niet bebouwd zullen worden. De ontwikkelaar AM heeft zich verplicht deze terreinen ordentelijk te onderhouden.

### *Geluid: hogere waarde besluit*

Er heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar het creëren van een goed woon- en leefklimaat in de woningen op de locatie. Formeel wordt de voorkeurswaarde op de gevel wel overschreden. Deze situatie komt vaak voor op een hoogstedelijke locatie als deze. Dicht bij spoorwegen, snelwegen o.i.d. moet vaker geaccepteerd worden dat de geluidsbelasting op de buitengevel wat hoger is. Daar volgt dan uit dat er gezocht moet worden naar mogelijkheden om het binnenklimaat wel te laten voldoen aan wettelijke vereisten.

Op diverse vlakken worden hiervoor in dit plan maatregelen genomen, zo komt er een geluidsscherm langs het spoor, en is het appartementencomplex samen met de woningen aan de zuidzijde van het plangebied zo gepositioneerd dat deze een geluidswerende werking hebben ten opzichte van de rest van de woningen. Met deze ingrepen is een prima binnenklimaat haalbaar, dat voldoet aan de wettelijke normering. Verdere maatregelen om de belasting op de gevel te verlagen, blijken niet, dan wel onvoldoende doelmatig gelet op zowel stedenbouwkundige overwegingen, verkeerskundige overwegingen en financiële overwegingen.

Om de woningen op deze locatie toch te kunnen realiseren, dient afgeweken te worden van de voorkeurswaarde. Het college heeft hiertoe besloten tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.



Hierbij heeft het college in overweging genomen dat:

- wordt voldaan aan de hoofd- en subcriteria uit de Wet geluidhinder;
- de locatie gelegen is in hoogstedelijk gebied dat zich doorgaans kenmerkt door een hoge(re) geluidsbelasting waar de toekomstige bewoners van op de hoogte zijn, c.q. kunnen zijn en zo zorgvuldige afweging kunnen maken bij de keuze voor het bewonen van een woning op deze locatie;
- de woningen waar de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden moeten beschikken over een geluidsluwe gevel waarmee wordt gewaarborgd dat iedere woning beschikt over een goed akoestisch binnenklimaat;
- met de nieuwe woonbebouwing ook de situatie van de bestaande woningen langs de Liniestraat en de Vughtstraat verbeterd.

### *De kwaliteitsborging*

De kwaliteit van de ontwikkeling is middels het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan (beide publiekrecht) en de anterieure overeenkomst (privaatrecht) gedurende de gehele totstandkomingsperiode geborgd. Een coördinerend architect wordt aangesteld door AM die in overleg met stedenbouwkundige en landschapsarchitect van de gemeente planuitwerkingen voorlegt aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

### *De anterieure overeenkomst*

De gemeente Breda en AM hebben overeenstemming bereikt over verdeling van taken, verantwoordelijkheden en risico's met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied Drie Hoefijzers Noord, en hebben deze schriftelijk vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### *Woningbouwprogrammering*

De locatie voorziet in de realisatie van 283 woningen in het middeldure en dure huur-/koopsegment. In het stedelijk woningbouwprogramma zijn deze 283 woningen gereserveerd ten behoeve van deze ontwikkeling. Bij het bepalen van het woonprogramma zijn de uitgangspunten vanuit de Ontwikkel- en Realisatiestrategie Via Breda leidend geweest, welke ook zijn verankerd in de uitvoeringsagenda Woonvisie Breda. In deze Uitvoeringsagenda worden de ambities ten aanzien van betaalbaarheid, specifieke doelgroepen, de kwaliteit van de woonomgeving en duurzaamheidsambities uitgewerkt in acties. Een van de doelen betreft de versterking van het centrum- of hoogstedelijk woonmilieu. Gezien het ambitieniveau van Via Breda en het feit dat Breda zich met een hoogstedelijk en duurder aanbod kan onderscheiden in de stad en de regio, is als uitgangspunt de effectieve vraag met hoogstedelijk plus gehanteerd. Daarbij geldt dat er meer behoefte is naar middeldure- en dure eengezinswoningen in zowel het huur- en koopsegment dan opgenomen in het huidige aanbod. Het middeldure en duurder segment vereist een kwalitatief goed aanbod (ligging, situering, grootte etc.). Drie Hoefijzers Noord vormt daarvoor een goede locatie.

Voor het waarmaken van de ambitie van Via Breda is het nodig, mede gelet op het groot aantal inmiddels gerealiseerde goedkope woningen in Drie Hoefijzers Zuid (circa 250) dat op andere locaties dan Via Breda in de behoefte aan goedkope woningen wordt voorzien.

## **Juridisch**

Na vaststelling van het plan zal dit in het kader van de beroepsprocedure gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze mogelijkheid blijft beperkt tot degenen die ook tegen het ontwerp zienswijzen naar voren hebben gebracht.

## **Financieel**

Het bouwplan dat AM wenst te realiseren is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarvoor de gemeente een planologische maatregel moet treffen - de wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente is daarom verplicht alle kosten die zij maakt in verband met dit plan te verhalen op de AM.



Tussen de gemeente Breda en AM is een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten ten einde het kostenverhaal te verzekeren overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig. In de anterieure overeenkomst is het volgende opgenomen:

1. AM draagt volledig, onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico, zorg voor het in exploitatie brengen, ontwikkelen en realiseren van het bouwplan.
2. AM vergoedt in diverse termijnen bedragen aan de gemeente Breda voor de kosten voor de inzet van het ambtelijk apparaat aan de medewerking in deze ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om de kosten te verhalen. Een exploitatieplan is dus niet benodigd. Sommigen van deze bedragen zijn vooraf gekwantificeerd, en gelden dan ook als afkoopsom. Dit houdt in dat tijdens de verdere ontwikkeling strak gestuurd moet worden op deze prijsafspraken en daarmee samenhangende budgetten. Zodra sprake is van werkzaamheden die buiten de prijsafspraken vallen, zullen meerkosten in rekening moeten worden gebracht.
3. De planschade en eventuele nadeelcompensatie komt geheel voor rekening van AM.
4. Ter meerdere zekerheid van het tijdig, goed en deugdelijk nakomen van alle verplichtingen van AM met betrekking tot bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en het verhaal van planschade zal AM vóór vaststelling van het bestemmingsplan een concerngarantie stellen.

### Communicatie

#### *Communicatie tot nu toe*

Van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan is kennis gegeven via de Bredase Bode, Overheid.nl en de site van de gemeente Breda.

#### *Communicatie vanaf nu*

Van de vaststelling van het plan en de terinzagelegging daarvan zal kennis worden gegeven via de Bredase Bode, de Staatscourant, Overheid.nl en de internetsite van de gemeente.

Burgemeester en wethouders van Breda ,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.

### Bijlagen

-Bestemmingsplan Drie Hoefijzers Noord



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. De tegen het ontwerpplan Drie Hoefijzers Noord ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform het gestelde in het bijbehorende raadsvoorstel;
- a. In de regels de volgende wijzigingen aan te brengen:
  - In artikel 3 Gemengd in lid 3 als 3.2.4 de volgende tekst toevoegen: '3.2.4. Dove gevel'
    - a. *Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan indien de gevels worden uitgevoerd als dove gevel;*
    - b. *Het gestelde onder a is niet van toepassing indien middels een akoestisch onderzoek aangetoond wordt dat:*
      1. *voor de geluidbelasting vanwege doorgaand treinverkeer voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of aan de voor deze gevels of geveldelen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of*
      2. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – dove gevel' vanaf een hoogte van 8 meter tevens wordt voldaan aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als bedoeld in de Wet milieubeheer, te weten 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode vanwege de rangeeractiviteiten in de omgeving;*
    - c. *In aanvulling op het bepaalde in a. en b. moet een woning voorzien zijn van minimaal 1 geluidluwe gevel indien:*
      1. *uit de vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden en/of*
      2. *er sprake is van een toepassing van een dove gevel.';*
  - In artikel 6 Woongebied in lid 6.2.2 onder punt d de volgende tekst toe te voegen: '*d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – dakhelling' dient minimaal 80% van de bebouwing aan de zijde van de voorgevelbouw grens vanaf een hoogte van 7,5 meter te worden uitgevoerd met een schuin dakvlak, waarbij de dakhelling maximaal 85° bedraagt*';
  - In artikel 6 Woongebied lid 6.2.6 Specifieke vorm van woongebied – 4 volledig te verwijderen.
  - Artikel 7 Leiding – Water volledig te verwijderen
2. Op de verbeelding de volgende wijzigingen aan te brengen:
  - Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – 3' een maatvoeringsaanduiding 'dakhelling' toegevoegd;
  - Binnen de bestemming 'Gemengd' aan de zijde van de spoorlijn de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' toegevoegd.
  - Het gebied met de bestemming Woongebied ten oosten van de Vuchtstraat wordt van de verbeelding verwijderd.
3. In de toelichting de volgende wijzigingen aan te brengen:
  - In paragraaf 4.4 Het functionele programma is onder het kopje 'Flexibiliteit in programma' de tekst in de aanhef verduidelijkt en onder het kopje Deelgebied B aangepast;
  - In paragraaf 5.3 Geluid een kopje Emplacement toegevoegd met de volgende tekst: '*In de huidige vergunning voor het emplacement is opgenomen dat getoetst moet worden op de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige objecten. De nieuwe woningen in het plangebied worden de dichtstbijzijnde geluidgevoelige objecten, waardoor zonder maatregelen het emplacement in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. Dit is niet wenselijk en daarom wordt de vergunning van het emplacement aangepast. In het bestemmingsplan worden voor de maatgevende gevels dove gevels verplicht gesteld en in de vergunning wordt opgenomen dat dove gevels bij de toetsing buiten beschouwing gelaten kunnen worden. Bij het bouwen van het westelijke appartementengebouw moeten aanpassingen plaatsvinden aan de grondwaterkerende betonnen schil.*

*Er wordt door de ontwikkelende partij een risico-inventarisatie opgesteld en in overleg tussen de ontwikkelende partij en Prorail zal hiervoor een technische oplossing worden gerealiseerd.;*

- In paragraaf 6 onder 6.3 bij de bestemming Gemengd de volgende tekst toe te voegen: 'Voor een gedeelte van de bestemming is een specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' opgenomen ter waarborging van de belangen van ProRail. Deze specifieke bepaling regelt dat woningen binnen de aangeduide zone in beginsel als dove gevel moeten worden uitgevoerd, tenzij uit akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat voldaan wordt aan in de planregels opgenomen geluidnormen of -waarden. '; onder 'specifieke vorm van woongebied – 3' de volgende tekst toegevoegd: 'Binnen dit deelgebied geldt voor het meest zuidoostelijke gedeelte een kapverplichting. Deze gronden zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – kapvorm'. Hier dient over 80% van de gevels grenzend aan de bestemming Groen vanaf een hoogte van 7,50 meter een hellend dakvlak te worden gerealiseerd met een helling van minimaal 5 graden. '; Onder 'specifieke vorm van woongebied – 4' de volgende tekst toe te voegen: 'In afwijking van de andere aanduidingsvlakken is hier gewerkt met een bouwvlak waarbinnen de hoofdbebouwing mag worden opgericht. Dit is gedaan ter waarborging van een zekere minimale afstand tot de bebouwing aan de Vuchtstraat. Er is een bepaling opgenomen dat de hoofdbebouwing daar waar het bouwvlak grenst aan de bestemming 'Groen' in of maximaal tot 3 meter achter deze bouwvlakgrens gebouwd mag worden, terwijl deze in de overige gevallen aan de zijde grenzend aan het openbare gebied in de bouwvlakgrens dient te worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'gevelijn' dient het hoofdgebouw georiënteerd te zijn op de Liniestraat. Daarnaast is de diepte van hoofdgebouwen inclusief aangebouwde bijgebouwen beperkt 63 tot 12 meter op de begane grond en 9 meter op de verdiepingen.
  - In paragraaf 6 onder 6.3. de beschrijving van de dubbelbestemming Leiding – water geheel te verwijderen.
4. Het bestemmingsplan Drie Hoefijzers Noord gewijzigd vast te stellen met inachtneming van het gestelde onder 2 tot en met 4 (met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2014020005-0401) vast te tellen.
  5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 september 2016



, voorzitter.



, griffier.