

Toelichting

In het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:
Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken d.d.23 december 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 3 juli 1997, nr. 172931, uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12 juli 1999, EO1. 97-0389;

Bestemmingsplan Breda Zuid-Oost, vastgesteld door de gemeente Breda d.d. 25 juni 1992, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 12 november 1992, nr. 91102; Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1973, vastgesteld door de gemeente Breda d.d. 17 oktober 1974, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 23 december 1975, nr. G/226059, uitspraak Kroon 10 maart 1981, K.B. 57; Bestemmingsplan Partiële herziening 1976/1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1973, vastgesteld door de gemeente Breda d.d. 17 november 1977, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 16 maart 1980, nr. 246.745.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan voor de Landschappelijke Driehoek is een consoliderend bestemmingsplan, dat is gericht op het behoud van de bestaande structuur en dat een beperkt aantal ontwikkelingen toestaat om de bestaande structuur te versterken.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de gebiedsanalyse met een beschrijving van de ruimtelijke structuur, van de functionele structuur en van de ontwikkelingen die spelen. In hoofdstuk 3 worden de milieuhygiënische aspecten en de natuurwaarden in het gebied toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het relevante beleid. In hoofdstuk 5 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, hoofdstuk 7 licht de financiële uitvoerbaarheid toe en hoofdstuk 8 tenslotte, gaat over het communicatieproces.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

De Landschappelijke Driehoek is een restant buitengebied dat is omsloten door wegen. Het gehele landschap binnen de driehoek is een harmonisch en ordelijk ensemble, ondanks het fragmentarische van de plek. De historische atmosfeer is goed bewaard gebleven, met name ter hoogte van de wegen en paden in het midden van het gebied. In de buitenrand domineren de wegen en de bebouwing van de wijken IJpelaar, Heusdenhout en Nieuw Wolfslaar.

2.2 Positionering plangebied

De Landschappelijke Driehoek vormt de groene overgang van de parkway-achtige stadsas Claudius Prinsenlaan naar het buitengebied ten noorden van Bavel. Het fungeert als uitloopgebied voor de bewoners van de wijken IJpelaar en Nieuw Wolfslaar.

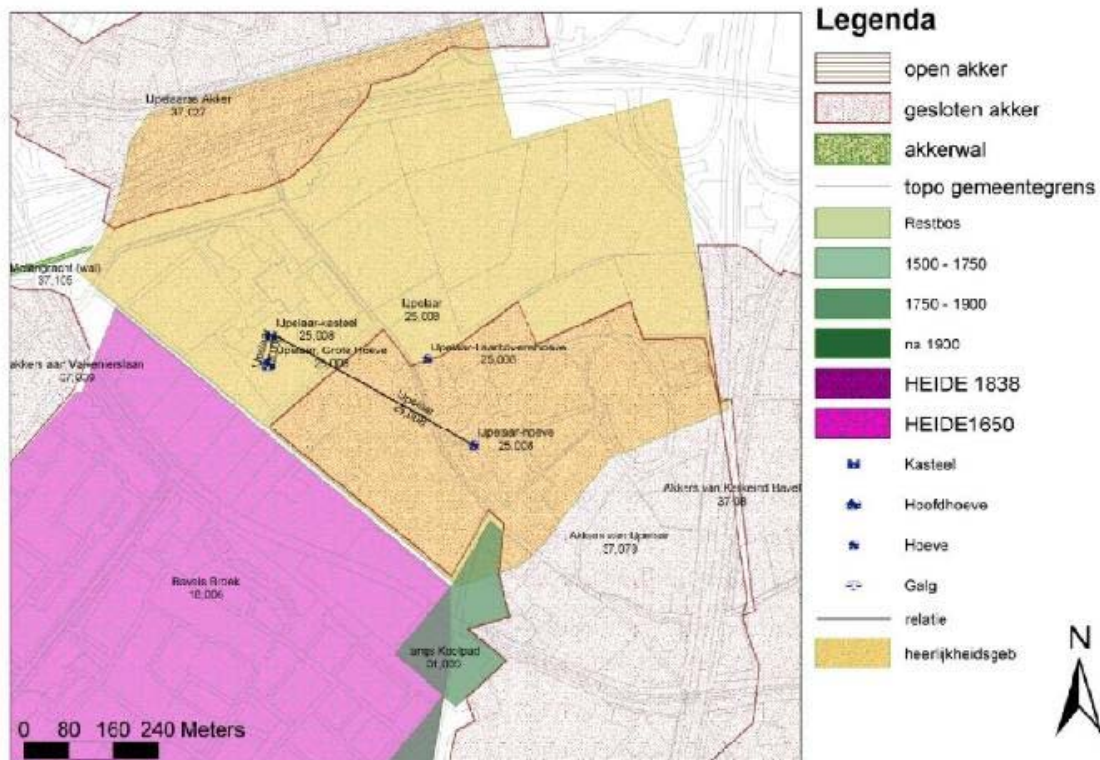
2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Geomorfologie

Het gebied bestaat uit pleistocene dekzanden, met plaatselijk meerdere kleine dekzandkoppen. De oude dekzandruggen die in het gebied aanwezig zijn, bestaan uit gelaagd, leemig fijn zand en dateren uit de late pleniglaciale fase van het Weichselien (circa 27.000 – 11.000 jaar geleden). In de depressies en lager gelegen beekdalen hoopten zich afgestorven plantenresten op. Als gevolg van een hoge grondwaterspiegel in de lager gelegen delen (de beekdalen en depressies) werd veen gevormd. Het plangebied bestaat uit een centrale terraswelling (de zogenaamde lage zandruggen), afgedekt met dekzand.

Ten noorden van het gebied liggen lage zandgronden en het kleine, waarschijnlijk later deels gekanaliseerde, beekdal van de Molenlei-Rulle met een zijarm. De Molenlei was de vroegere natuurlijke voortzetting van de Rulle. Ten oosten van IJpelaar is het dal erg breed en het sluit daar aan op een veengebiedje ter plaatse van de Bavelse Berg.



Bodemkundig gezien bestaat het gebied voor het grootste deel uit leemarme, fijn zandige haarpodzol-gronden met een dun cultuurdek, ten noorden van het plangebied liggen vochtige beekerdgronden. Het latere cultuurlandschap van Ijpelaar wordt voornamelijk gevormd door akkers, weidegebied van de middeleeuwse heerlijkheid en het latere landgoed Ijpelaar en heide.

Neolithicum

Het in 2005 op het Jeka-terrein uitgevoerde proefsleuvenonderzoek (ten noorden van het huidige plangebied, Archis-waarnemingsnummer 403507) heeft een kleine hoeveelheid vondsten uit de steentijd en de ijzertijd opgeleverd. In de oude waterloop of meander van de Molenlei werd veel verspoeld hout, voornamelijk stammen en takken, aangetroffen. Een deel van dat hout was bekapt. Het bekapte hout doet vermoeden dat er activiteiten hebben plaatsgevonden nabij de beek. Een van die stammen is met behulp van 14C-datering gedateerd tussen 4330 en 4060 BC. Dit is ongeveer de overgang van het vroeg- naar het midden-neolithicum. In Zuid-Nederland hebben we dan te maken met de Rössen- of de Michelsbergcultuur.

Bronstijd

Uit de nabije omgeving is slechts één archeologische vindplaats bekend. Het gaat hier om de vondst van een vuurstenen bijl (Archis-waarnemingsnummer 35625) die waarschijnlijk uit de bronstijd dateert.

Middeleeuwen

Een groot deel van het gebied wordt gekenmerkt door oude akkercomplexen, de zogenaamde esdekken. Het gaat hier om de bolle akkers van Ijpelaar. Op deze oude akkers werden door de aanvoer van bemesting met o.a. plaggen en stadsvuil vanaf circa 1500 bolle akkers of esdekken gevormd. Deze akkers waren vroeger veelal omgeven met een levende haag en eventueel boomrijen. Onderzoek in de gemeente Breda en elders in de regio heeft aangetoond dat onder deze akkers vaak goed geconserveerde archeologische vindplaatsen uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen verborgen liggen.

Archeologische onderzoeksgebieden



Terreinen met een hoge archeologische verwachting (roze)

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,50 m-mv en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting (groen)

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,50 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een lage archeologische verwachting (geel)

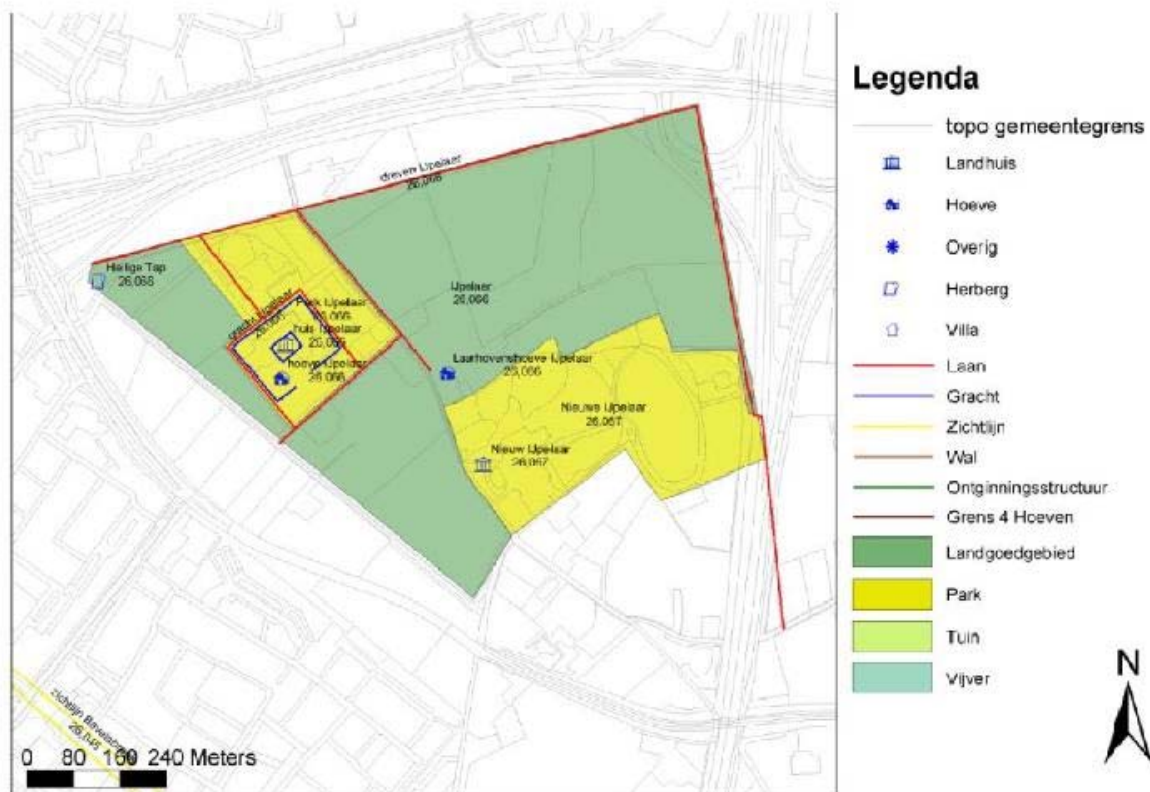
Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten

Verstoorde terreinen (wit met arcering)

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie: De heerlijkheid IJpelaar

Uit het cultuurhistorisch onderzoek door Leenders (K. Leenders, *Cultuurhistorische landschapsinventarisatie gemeente Breda*, Breda 2006) blijkt dat het plangebied een rijke geschiedenis kent. In de middeleeuwen lag hier de heerlijkheid IJpelaar, waaruit later de twee historische landgoederen, (Groot) IJpelaar en Nieuw of Klein IJpelaar voort zijn gekomen.

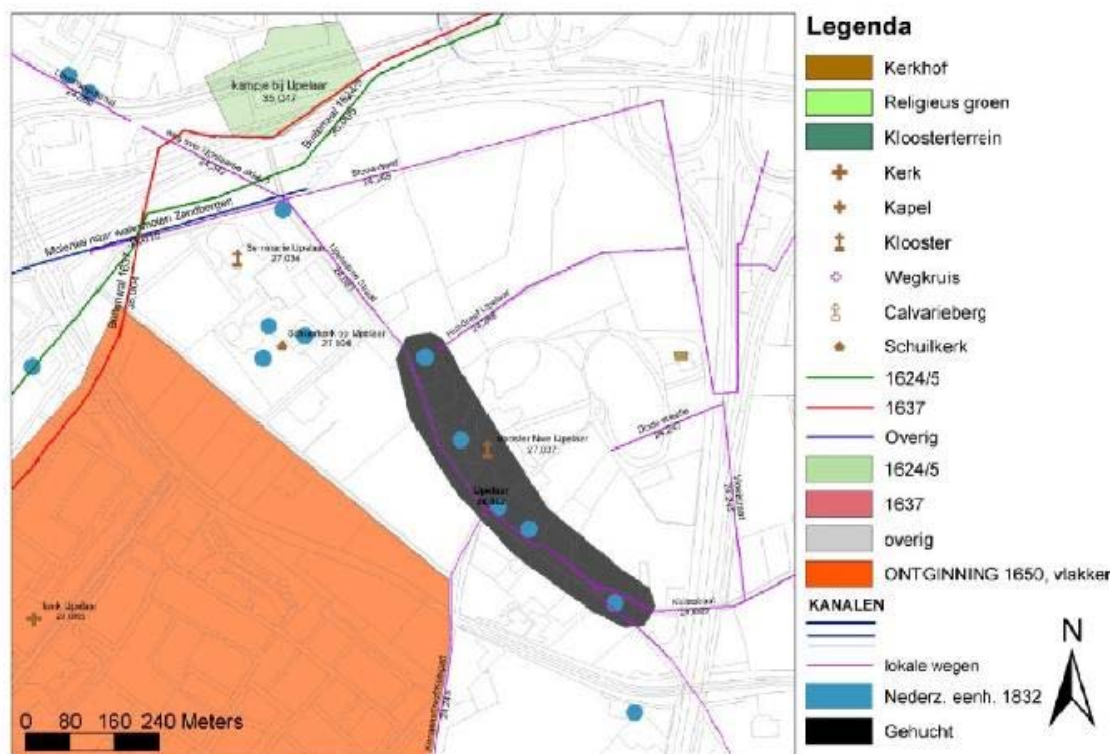


IJpelaar werd al in 1280 vermeld en werd in 1495 een toevluchtsoord voor monniken uit de abdij van Egmond. De heerlijkheid IJpelaar was vermoedelijk een leengoed van de heer van Breda. De abdis van Thorn hief op IJpelaar een cijns en de heer van IJpelaar hield van haar de tienden van IJpelaar en

Heusdenhout in leen. Dit wijst op de aanwezigheid van een heel oude ontginningskern. Ijpelaar had een omwaterd kasteel en enkele hoeven in de omgeving.

De Grote en Kleine Hoeve werden in 1517 vermeld alsmede een derde niet benoemde hoeve. Hiervan is het de vraag of die wel bestond omdat deze in latere specificaties ontbreekt. Bij het kasteel hoorde in 1555 10 bunder land, bij de Grote Hoeve 29 bunder en bij de Kleine Hoeve 27 bunder met nog een hoeve van 14 bunder hei bij Woestenbergh. Het totaal voor het landgoed komt dan op ongeveer 80 bunder. De heer van Ijpelaar bezat een klein leenboek. Ijpelaarse lenen lagen onder andere in de Bavelse Akker. In 1566 wordt het kasteel Ijpelaar, dat in 1521 werd omschreven als een 'Huis en Slotke', her- of verbouwd. In 1611 werd de Kleine Hoeve verkocht. De Laarhovenshoeve (op de rand van het plangebied) werd in 1649 aangekocht door ridder Sebastiaan van Ijpelaar van Jacques La Horne. De naam Laarhovenshoeve werd dus blijkbaar vervormd uit La Horne-hoeve.

Uit historisch-geografisch onderzoek blijkt dat ten noordwesten van het plangebied de linies lagen van de Spanjaarden uit 1624/25 en de Staatse troepen uit 1637.



Daarbij hoorden verschillende kampementen en schansen. In de Tachtigjarige Oorlog wisselde Breda vijf maal van bezetter. In 1624/5 en 1637 ging dat met omvangrijke en langdurige belegeringen gepaard. Rond de stad werd een binnen- en buitenwal aangelegd, met daarbij een aantal grote en kleine schansen. Bovendien werden de wegen vaak op meer eenvoudige wijze versterkt. Afgelopen jaren zijn op diverse plaatsen rond Breda sporen van deze linies ontdekt bij archeologisch onderzoek. Het militaire graafwerk is in opgravingen vaak goed herkenbaar. Bovendien is er in de voormalige kampementen van alles te vinden, tot begraafplaatsen toe. Bij dat onderzoek zijn resten van een gracht en oude waterloop van de Molenlei gevonden. Het lijkt hierbij te gaan om overblijfselen uit de 80-jarige oorlog, waarbij in 1637 grote delen van het buitengebied van Breda onder water werden gezet. Om het hier onderzocht gebied blank te zetten heeft men mogelijk de Molenlei afgedamd. Na de geslaagde belegering was het zaak de onder water staande gronden zo snel mogelijk weer als landbouwgronden in gebruik te nemen. Daartoe werd een gracht gegraven om het gebied snel weer te ontwateren.

Het gehucht Ijpelaar maakte oorspronkelijk deel uit van de bovengenoemde grondheerlijkheid met enkele pachthoeven. Later is het uitgegroeid tot een gehuchtje van verspreide boerderijen langs de Ijpelaarsestraat. Bij Ijpelaar behoorde de Ijpelaarse Akker, Ijpelaarse Bossen, Ijpelaars Broek en de gemeynthe (Leenders 2006). Toen de Tachtigjarige Oorlog ten einde liep, werden weldra allerhande

nieuwe initiatieven ontplooid. Landgoederen werden weer opgeknapt. In 1648 verzochten twee burgers van Breda de heer van Breda om grote stukken heide te mogen gaan ontginnen. Ze wisten zo de hand te leggen op stukken heide en andere gemeenschappelijk gebruikte gronden die ingesloten in cultuurland in de nabijheid van de stad nog voorbestonden, waaronder het Bavel's Broek. Ondanks grote tegenstand van de omwonende boeren, die een heuse boerenoorlog ontketenden wegens het verlies van hun weidegronden, vond de ontginning toch min of meer doorgang. In ieder geval werden die gebieden netjes verkaveld door landmeter Christoffel Verhoff. De typische inrichting van het Bavel's Broek is zijn werk. In 1840 blijken er langs het Koolpad, op de grens van het ontgonnen Bavel'sbroek, bossen te zijn die vooral allerlei resthoeken opvullen. Ook in 1900 waren die bossen er grotendeels nog.

Rondom het plangebied zijn ook historische wegen bekend die nog een volledige intacte oorspronkelijke bestrating vertonen. De Vloeistraat was een beemdenweg naar de Vloeien aan de Molenlei ten oosten van IJpelaar. In het gebied liepen verschillende dreven: de Huisdreef van IJpelaar, het Dode dreefje (een doodlopende akkerweg) en de Kerstendreef of Koolpad (verbindingsweg van IJpelaar naar de Bavel'selaan). De Stouwdreef was een beemdenweg die in een grote haak om IJpelaar heen liep. Deze laatste hoorde tevens tot de landgoedstructuur van IJpelaar en is afgebeeld op de kaart van de Bavel'se tienden, 1669. Naast de gehuchtstraten Lovensdijkstraat (lopend langs de voormalige Rulle), de IJpelaarse Straat en de Kluisstraat, liep ten noordwesten van het plangebied oorspronkelijk nog de Valkenierslaan door. Deze laan maakte oorspronkelijk deel uit van de oude oost-west route door Breda.

In 1716 blijkt het landgoed Groot IJpelaar te bestaan uit een kasteel, een neerhof, de Hoorenschoeve (de Laarhovenschoeve) en een tweede hoeve. Het landgoed Groot IJpelaar was van 1800 tot 1817 in gebruik als seminarie (met kapel en kerkhof). In 1829 werd een nieuw gebouw opgetrokken op de oude fundamenten. Het werd een sociale academie die de "roomse" naam verving door de naam Markendaal. In 1876 wordt dit gebouw weer gesloopt. Iets noordelijker wordt vervolgens een nieuw seminarie gebouwd. In de jaren 1950-60 werd het complex Markendaal, als gevolg van een brand in 1944, volledig heropgebouwd. Nu is in het voormalige seminarie de academie voor kunst en vormgeving St Joost gevestigd.

Het landgoed Nieuwe of Kleine IJpelaar, dat iets ten oosten ligt van Groot IJpelaar, bestaat uit een 17de-eeuwse of oudere hoeve (vermoedelijk de in 1611 verkochte Kleine Hoeve) waarbij in de eerste helft van de 18de eeuw een herenhuis wordt gebouwd. Tussen 1790 en 1795 werd een landhuis gebouwd. In 1866 werden de gebouwen van het landgoed Klein IJpelaar gesloopt en iets zuidelijker vervangen door een nieuwe villa. In 1915 wordt het buitenverblijf 'de IJpelaar' aangekocht door de paters van de Heilige Harten. Dit buitenverblijf bestond toen uit de villa, een koetshuis en het direct daaromheen gelegen park en tuin. Nog geen jaar later wordt de aangrenzende boerderij met landerijen aan het bezit toegevoegd. De paters bouwen een klooster aan de villa vast waar uiteindelijk circa 60 paters hebben gewoond. Eind 2007 zijn de laatst overgebleven paters naar Tilburg verhuisd. De Molenlei, het 1500 meter lange voedingskanaal voor de watermolen aan de Zandbergen, ten het noordwesten van het plangebied, is gegraven vóór 1280. Het kanaal is kort na 1947 dichtgegooid, waarbij het water afgeleid werd in de richting het voormalige Ignatiusziekenhuis.

Gebouwd erfgoed

Er zijn vijf gebouwen aangewezen als monument, waarvan drie als rijksmonument en twee als gemeentelijk monument. Het betreft:

Seminarieweg 22	gemeentelijk monument
Seminarieweg 26 (villa)	gemeentelijk monument
Seminarieweg 27	rijksmonument
Seminarieweg 28	rijksmonument
Seminarieweg 30	rijksmonument

Van Seminarieweg 26, voormalig landgoed Klein IJpelaar is alleen de villa uit 1866 aangewezen als monument. Het klooster dat de paters hieraan vast hebben laten bouwen heeft geen monumentale status.

2.3.2 Groen

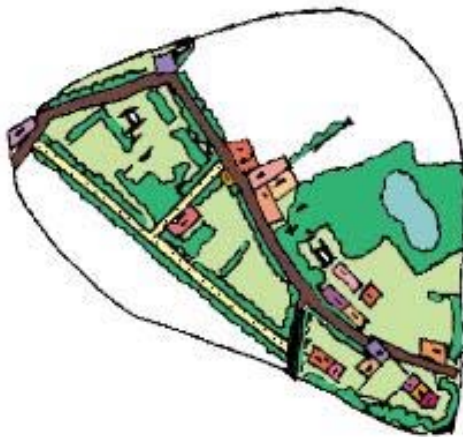
Landschap

Het landschap van de Landschappelijke Driehoek kent een besloten deel en een open deel. Het besloten deel ligt met name op de hoge dekzandrug. Hier liggen de wegen met bebouwing en laanbeplanting erlangs en de voormalige landgoederen met hun parkachtige inrichting.

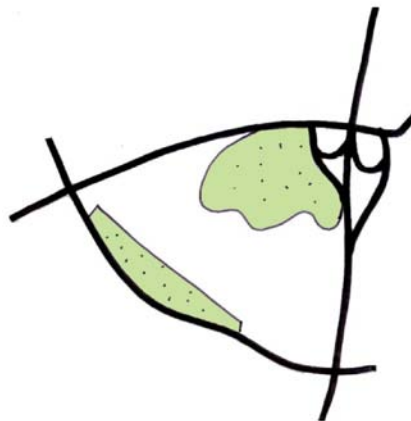
De Seminarieweg vormt de hoofdlijn van de Landschappelijke Driehoek. Het historische bebouwingslint is een fragment van een oude landweg tussen Bavel en Heusdenhout. Door de aanleg van de zuidelijke rondweg en de A27 is dit deel afgesneden van de rest. Door het isolement van het gebied is het historische karakter van het lint en haar omgeving grotendeels in tact gebleven. Het is een keiweg uit de 19^e eeuw met langszij smalle klinkerstroken en oude hoge bomen, waarlangs hier en daar monumentale boerderijen en kleine woningen staan met daartussen doorzichten naar de open weiden afgewisseld door de beslotenheid van de landgoederen.

De gevarieerde en kleinschalige geleding van de ruimte, de historische eenheid van flankerende bebouwing en de continuïteit van de laanbeplantingen geven het gehele lint een sterke ruimtelijke samenhang en een besloten karakter.

De beide voormalige landgoederen functioneren als ruimtelijk ankerpunt in het landschap en vormen een sterk tegenwicht voor de infrastructuur om de Landschappelijke Driehoek heen.



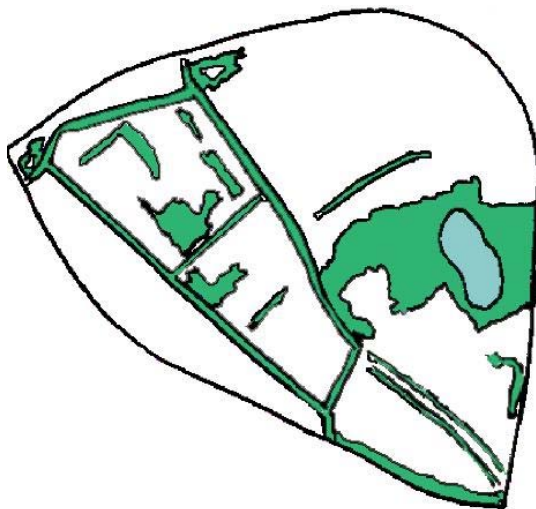
Besloten



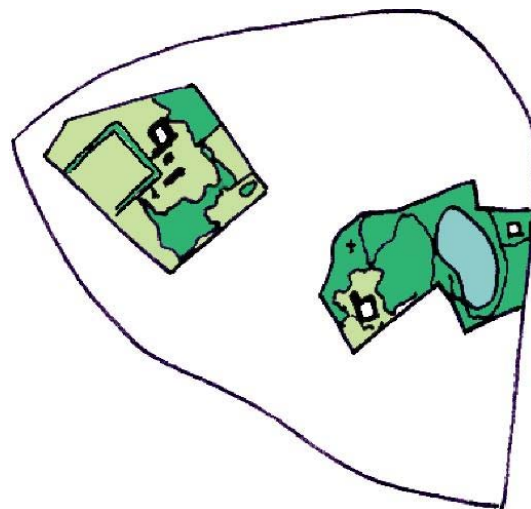
Open

De lagere gebieden nabij het beekdal van de Molenlei-Rulle en het Bavelse Broek (huidige woonwijk Ijpelaar) zijn juist open. In het noordelijke open gebied nabij de Molenlei is het sportpark van Jeka gevestigd. Dit is gepaard gegaan met natuurontwikkeling in het beekdal van de Molenlei-Rulle. De Molenlei is begin vorige eeuw noordwaarts verlegd en het oude tracé is ingericht als natte natuurkraag. Er zijn twee grote waterpartijen gegraven waarbij het bergen van water wordt gecombineerd met natuurontwikkeling (dierlijke begrazing) en waterzuivering door middel van een helofytenfilter en een beregeningsvijver.

In het zuidelijke open gebied stroomt de bovenloop van de Bavelse Leij.



Opgaande beplanting



Voormalige landgoederen

Opgaand groen

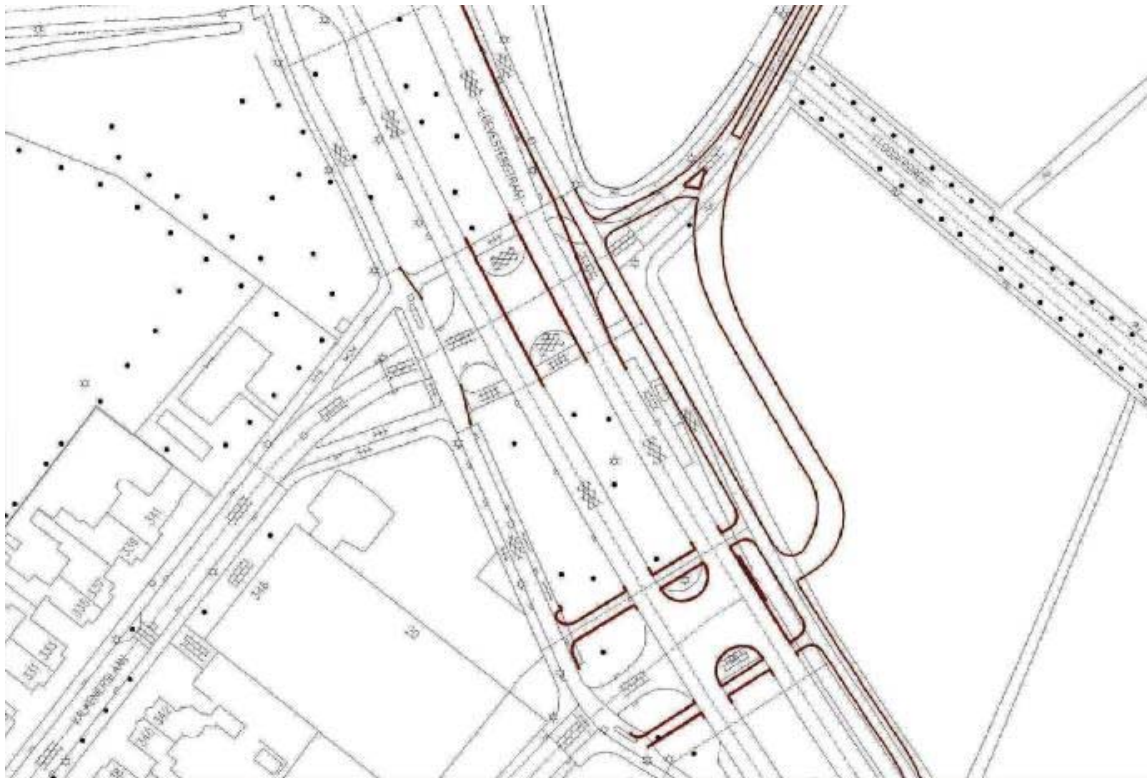
Het opgaand groen bestaat uit laanbeplanting, bossages en erfbeplanting. De Flodderdreef wordt gekenmerkt door monumentale laanbeplanting, evenals een deel van de Seminarieweg, de Beukenlaan en de Ijpelaarstraat. De voormalige landgoederen Groot en Klein Ijpelaar (huidige St Joost en het klooster) worden gekenmerkt door een parkachtige inrichting met veel bossages. De lanen en de bossages hebben een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

2.3.3 Verkeer

Huidige verkeersstructuur

De huidige ontsluiting van de Landschappelijke Driehoek verloopt voor zowel fiets als auto via de Beukenlaan en het Koolpad. Beide aansluitingen zijn ongeregeld en sluiten aan op de Loevesteinstraat. De Loevesteinstraat is een wijkontsluitingsweg, hetgeen betekent dat de verkeersfunctie hier centraal staat. Langs de Loevesteinstraat ligt aan beide zijden een (deels tweerichtingen) fietspad.

In samenhang met de verplaatsing van Jeka naar de Beukenlaan is de aansluiting Beukenlaan-tegenover de Valkenierslaan - omgebogen richting Mathenessestraat. De middenberm van de Loevesteinstraat, tussen Beukenlaan en Valkenierslaan, is dichtgezet. Dit is met name gedaan ten behoeve van de verkeersveiligheid voor overstekende fietsers op dit punt. Het is onveilig als fietsers oversteken op een ongeregeld punt op een 2x2 weg, tussen een rij wachtende auto's.



De Landschappelijke Driehoek is voor de auto redelijk goed aangesloten via de hoofdroute langs de Claudius Prinsenlaan / Loevesteinstraat en de Zwijsbergenstraat.

Op dit moment maakt zeer weinig verkeer gebruik van de Beukenlaan, Seminarieweg en het Koolpad. Dit is ook logisch gezien het lage aantal bestemmingen in het gebied. Academie voor kunst en vormgeving St. Joost vormt samen met de voetbalvereniging Jeka de grootste verkeerstrekker in het gebied.

Kruispunt Franklin Rooseveltlaan en Loevesteinstraat

Op het kruispunt Franklin Rooseveltlaan (stadsontsluitingsweg) met Loevesteinstraat is in 2005 de software aangepakt. Door deze aanpassing is de afwikkeling van het verkeer in de spitsen op het kruispunt beter geworden. Het verdient echter nog nadere studie om de afwikkeling op dit punt nog verder te verbeteren. Tevens moet nog nader onderzocht worden wat de invloed is van de

ontwikkelingen langs Claudius Prinsenlaan en Loevesteinstraat op deze kruising. De ontwikkelingen in de landschappelijke driehoek zijn op zichzelf nauwelijks van invloed op dit kruispunt. Dit komt doordat de drukkere tijdstippen van aankomst en vertrek naar de landschappelijke driehoek niet samenvallen met de ochtend- en avondspits. De activiteiten vinden met name plaats in het weekend.

Kruispunt Loevesteinstraat en Zwijsbergenstraat

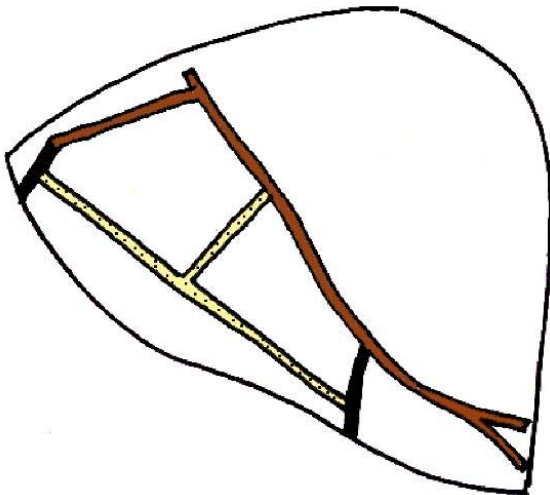
Dit kruispunt is sinds de start van de bouw van Nieuw Wolfslaar met verkeerslichten geregeld. De plaatsing van deze verkeerslichten heeft het kruispunt veiliger gemaakt. Deze verkeerslichten hebben echter een beperkte levensduur. Dit kruispunt wordt, net zoals het kruispunt met de Franklin Rooseveltlaan, meegenomen in een studie om de doorstroming op de Claudius Prinsenlaan te verbeteren. Wat wel zeker is, is dat het kruispunt ook in de toekomst geregeld zal worden door middel van verkeerslichten. Een rotonde is vanuit het oogpunt van doorstroming van het verkeer en verkeersveiligheid niet mogelijk en wenselijk.

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Naast de infrastructurele maatregelen voor het gemotoriseerde verkeer wordt ook geïnvesteerd in de aanleg en verbetering van de fietspaden, zoals de laatste jaren bij de werkzaamheden langs de Loevesteinstraat en Claudius Prinsenlaan.

De mogelijkheden om een goede ontsluiting voor het openbaar vervoer te realiseren zijn beperkt. De geïsoleerde ligging van het gebied maakt inpassing in een bestaande route vrijwel onmogelijk. Via de Loevesteinstraat rijden stadslijnen 9 en 11. De halte ligt kort bij de Beukenlaan en de bus rijdt hier ieder uur en in de spits ieder half uur per richting. De loopafstanden naar de bestemmingen zijn relatief groot, maar wel binnen een acceptabele afstand.

De Seminarieweg is een oude lokale keiweg met een historisch straatprofiel. Verder komen in het plangebied drie onverharde zandpaden voor. Deze paden zijn karakteristiek en beeldbepalend.



Bruin = kasseien

Zwart = asfalt en klinkers

Geel = zandpaden

2.3.4 Kabels en leidingen

In het noordelijke deel van de Landschappelijke Driehoek ligt een gasleiding. Deze is weergegeven op de bestemmingsplankaart.

2.3.5 Bebouwingsstructuur

Het overgrote deel van de bebouwing is gesitueerd aan de Seminarieweg en bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen met schuren en bijgebouwen. Er zijn 2 grote gebouwencomplexen te vinden in de Landschappelijke Driehoek, te weten het voormalige seminarie waarin de academie voor kunst en vormgeving St. Joost is gevestigd, en het voormalige klooster van de paters van de Heilige Harten. Andere redelijk grote gebouwen zijn het voormalige koetshuis van Klein Ijpelaar, dat nu eigendom is van Stichting Maatschappelijke Opvang, en het clubgebouw van voetbalvereniging Jeka dat tevens dienst doet als tribune.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Op dit moment bevinden zich 23 woningen in de landschappelijke driehoek.

2.4.2 Bedrijven

Er bevinden zich op dit moment twee bedrijven in de Landschappelijke Driehoek, hoveniersbedrijf De Zanderik BV (Seminariweg 30) en Scorpio Design BV (Seminariweg 21). Bij Scorpio Design BV is op korte termijn sprake van bedrijfsbeëindiging (zie ook paragraaf 2.5 Ontwikkelingen).

2.4.3 Maatschappelijke voorzieningen

De Landschappelijke Driehoek kent twee maatschappelijke voorzieningen. Het voormalige koetshuis van Klein Ijpelaar (Seminariweg 26a) is eigendom van Stichting Maatschappelijke Opvang en wordt aangewend voor crisisopvang van daklozen. In het voormalige seminarie (Groot Ijpelaar, Beukenlaan 1) is de Bredase vestiging van de academie voor kunst en vormgeving St Joost gehuisvest (de andere vestiging zit in 's-Hertogenbosch). Deze opleiding maakt onderdeel uit van Avans Hogeschool.

2.4.4 Sportvoorzieningen

Begin 2008 is het nieuwe complex voor voetbalvereniging Jeka in gebruik genomen. Dit is de enige sportvoorziening in de Landschappelijke Driehoek.

2.4.5 Recreatie

De Landschappelijke Driehoek fungeert als stedelijk uitloopgebied voor de bewoners van de woonwijken Ijpelaar en Nieuw Wolfslaar.

2.5 Ontwikkelingen

Hotel

Het klooster van de paters van de Heilige Harten (Klein Ijpelaar) is aangekocht door een investeerder die het plan heeft om er een vijf sterren retraitehotel van te maken. De investeerder heeft een principeverzoek ingediend om vrijstelling van de bestemmingsplanbepalingen, ex. artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente Breda heeft, onder bepaalde randvoorwaarden, hieraan haar medewerking verleend en de artikel 19-procedure doorlopen.

De verleende vrijstelling is in het bestemmingsplan verwerkt en gaat uit van behoud van de villa en sloop van de overige opstallen. De villa zal in haar oorspronkelijke vorm hersteld worden en een prominente positie innemen in de herontwikkeling. De nieuwbouw wordt ongeveer vijf meter achter de voorgevel van de villa geplaatst en zal bestaan uit maximaal drie lagen met een kap.

Het park om de bebouwing heen zal worden opgeknapt en heringericht voor het toekomstige gebruik. Het bestaande bos en de vijver worden gehandhaafd en de ecologische waarde hiervan wordt versterkt. Op de akker ten oosten van het complex kunnen de buitenruimtes worden gesitueerd die bij een vijf sterren retraitehotel horen, zoals een 'spa-garden', een zwembad en tennisvelden. Een deel van het park zal openbaar toegankelijk zijn, de faciliteiten van het hotel zullen alleen door hotelgasten gebruikt mogen worden.

Het hotel kan circa 120 luxe kamers of suites bevatten, een spa & wellness faciliteit, een restaurant en vergader- en conferentieruimten voor bedrijven. Parkeren en het aanleveren van goederen zal ondergronds plaatsvinden in een kelder onder de nieuwbouw.

Nieuwe Buitenplaats

De gemeente Breda wil nabij Jeka een bijzondere functie realiseren in de vorm van een nieuwe buitenplaats. In deze buitenplaats kunnen maatschappelijke voorzieningen worden gehuisvest zoals bijvoorbeeld onderwijs, zorg, een medische of levensbeschouwelijke voorziening etc.

Door de realisatie van het sportcomplex Jeka te combineren met de aanleg van een nieuwe buitenplaats, wordt een bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid van het Jeka-terrein. Daarnaast wordt een deel van de financiële opbrengst die met de ontwikkeling van een nieuwe buitenplaats wordt gegenereerd, geïnvesteerd in de aanleg van groen en water op en rondom het sportcomplex.

Bovendien ontstaat er een dubbel gebruik van de parkeervoorzieningen en is de kans groot dat de sportvoorzieningen intensiever gebruikt worden, doordat ook de nieuwe gebruikers van de buitenplaats hier gebruik van kunnen maken.

Naast het nastreven van synergie is er ook een ruimtelijk argument om op deze plek een Nieuwe Buitenplaats te realiseren. Het zicht en de sfeer vanuit het historisch lint wordt op deze plek verstoord door de A27 en de zuidelijke rondweg, wat kan worden tegengegaan met behulp van ruimtelijke verdichting. Ook de historie van deze plek laat zien dat het landschap hier een meer besloten karakter heeft gehad. De ontwikkeling dient dan ook gepaard te gaan met de aanplant van bos en laanbeplanting.

Er zijn nog geen concrete plannen voor de nieuwe buitenplaats. De desbetreffende locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, ter plaatse van het aangewezen wijzigingsgebied de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'.

Voormalige nertsenfarm

Aan de IJpelaarstraat (nummer 38) was in het verleden een nertsenfarm gevestigd. Op de voormalige bedrijfswoning na zijn alle opstallen gesloopt. De agrarische functie is komen te vervallen en er wordt de mogelijkheid gecreëerd om de woonfunctie te combineren met lichte bedrijfsmatige activiteiten (tot 400m²).

Seminariweg 27

Bij het rijksmonument Seminariweg 27 wordt de mogelijkheid gecreëerd om de woonfunctie te combineren met lichte bedrijfsmatige activiteiten in de Vlaamse schuur, om het duurzaam voortbestaan van het monument te kunnen waarborgen.

Seminariweg 21 (Scorpio Design BV)

Het bedrijf dat is gevestigd aan Seminariweg 21, krijgt de mogelijkheid om bij bedrijfsbeëindiging, onder de randvoorwaarde dat de opstallen gesloopt worden (exclusief bedrijfswoning met aanpandige schuur), op de plek van de gesloopte bedrijfsgebouwen een nieuwe woning te realiseren.

HOOFDSTUK 3 Natuur en Milieu

3.1 Ecologie

Op onderstaande kaart is de ecologische hoofdstructuur in het plangebied weergegeven.



De groene hoofdstructuur (GHS) (zie ook paragraaf 4.2) in het plangebied bestaat uit twee voormalige landgoederen die als “overig bos- en natuurgebied” zijn opgenomen.

Op onderstaande figuur is de gemeentelijke ecologische groenstructuur in en rond de Landschappelijke Driehoek weergegeven.



De gemeentelijke ecologische groenstructuur bestaat uit de volgende elementen:
 Het groen rondom de sportvelden bestaande uit retentievijvers en schrale graslanden;
 De laanbomen langs de Flodderdreef en de Seminarieweg;
 De wegbermen langs de Loevesteinstraat en de zuidelijke rondweg.

De GHS en de gemeentelijke ecologische groenstructuur worden met het bestemmingsplan beschermd.

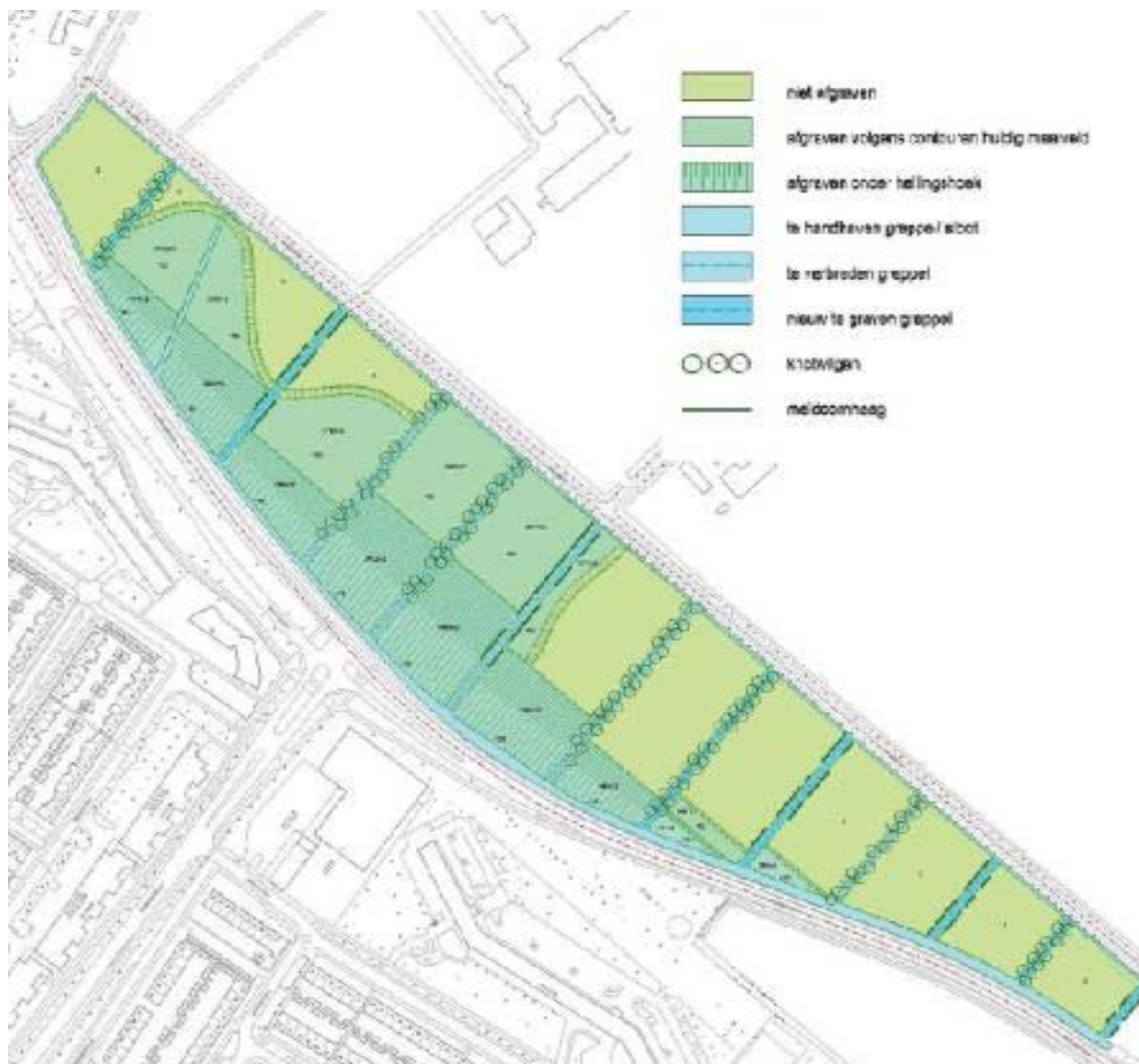
Bovenloop Bavelse Leij

De bovenloop van de Bavelse Leij is onderdeel van een ecologische verbingszone die de landschappelijke driehoek verbindt met het Markdal.

Het gebied tussen de Loevesteinstraat en de Flodderdreef is het brongebied van de Bavelse Leij. Hier komt schoon kwelwater aan het oppervlak. In 1996 is door het Waterschap Mark en Weerij, het Hoogheemraadschap West-Brabant en de gemeenten Breda en Nieuw Ginneken het convenant Bavelse Leij getekend voor de inrichting van de Bavelse Leij. Het streefbeeld voor de Bavelse Leij is een zo natuurlijk mogelijke laaglandbeek die zoveel mogelijk de oude meanderende loop volgt, geen stuwen kent en een gevarieerde beekmorfologie heeft. Het beekdal dient ingericht te worden met riet- en grote zeggenmoerasjes, bosjes, houtsingels, poelen en bloem- en soortrijke hooilandjes, natte ruigten, struwelen en natuurbosjes. Om het kleinschalige karakter te kunnen versterken wordt verder gedacht aan houtwallen, (Elzen)singels en knotbomenrijen.

Voor het brongebied is het wensbeeld om het kwelwater beter te benutten door een brede strook van de bovengrond af te graven. Het 17^{de} eeuwse verkavelingspatroon dient hierbij behouden te blijven en waar mogelijk te worden versterkt. Hierdoor ontstaat een voedselarme situatie dat gecombineerd met de voeding van kwelwater kan leiden tot herstel van kwelafhankelijke vegetatie. Nu vind er echter nog landbouw plaats waardoor te veel nutriënten in dit schone water terecht komen. Omdat dit het brongebied is, heeft dit invloed op de waterkwaliteit van de rest van de beek en daarmee ook invloed op de flora en fauna in en rondom de beek.

Op onderstaande kaart is het plan voor het brongebied in de Landschappelijke Driehoek weergegeven. Naast de ontwikkeling van de natuurwaarden wordt extensief recreatief medegebruik nagestreefd. In het plan van de bovenloop zijn dan ook wandelpaden opgenomen.



Omdat de grond nog niet in eigendom is, kan het plan echter nog niet gerealiseerd worden. De gewenste omvorming van de bovenloop van de Bavelse Leij wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.

Flora- en faunatoets

De invloed van het bestemmingsplan op de ecologische waarde is beperkt, mits de nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig worden ingepast. Om de effecten van de nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan in beeld te krijgen is door Staro bos- en natuurbeheer een quick-scan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (rapportnr. Po7-0069, mei 2007).

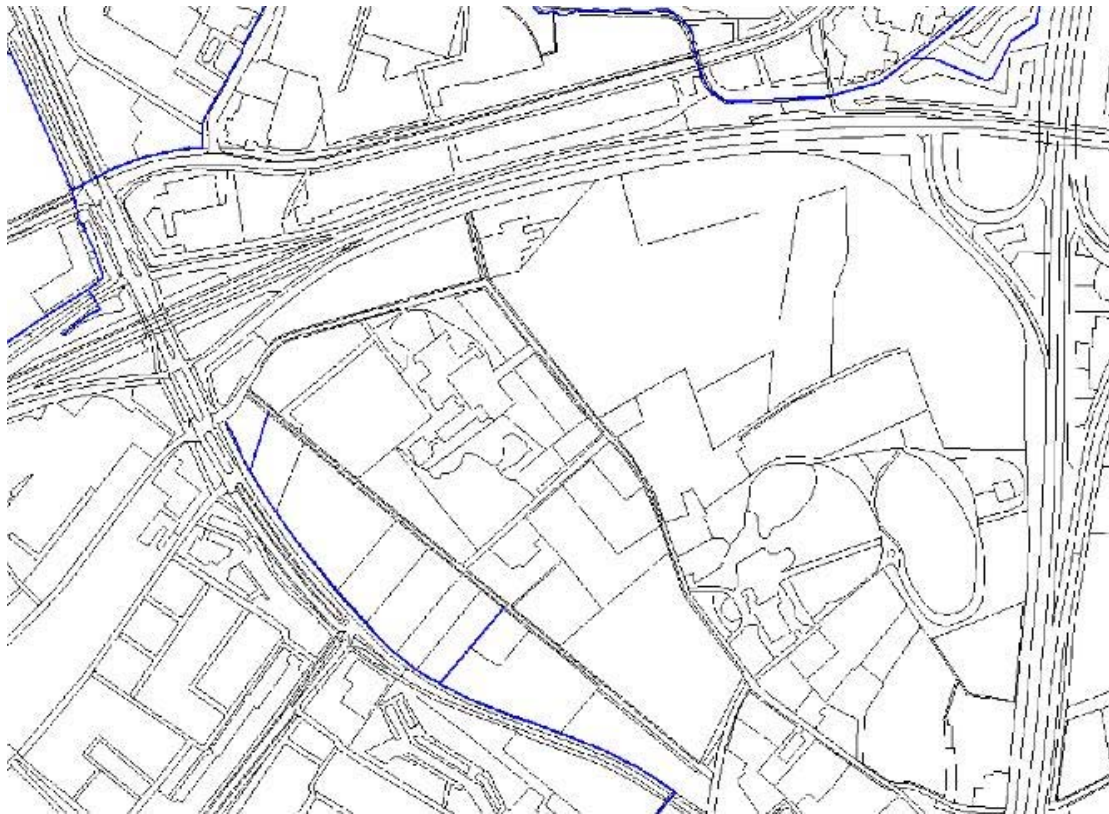
Uit dit onderzoek blijkt dat er mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen of holle bomen aanwezig zijn. Indien ingrepen zullen plaatsvinden aan de gebouwen of aan bomen met holtes dient nader onderzoek uit te wijzen of vleermuizen deze daadwerkelijk benutten als verblijfplaats. Bij de eventuele ontwikkeling van de voormalige nertsenfarm is geen risico op overtreding van de Flora- en faunawet aanwezig. Dit geldt eveneens voor de toekomstige buitenplaats mits de bomenlaan (zuidwestzijde) behouden blijft. Ook bij een eventuele ontwikkeling van de bovenloop van de Bavelse Leij bestaat geen risico op overtreding van de Flora- en faunawet.

Voor de mogelijke herontwikkeling van het voormalige klooster tot hotel heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Uit het nader onderzoek (Staro, resultaten vleermuisonderzoek Klooster Seminarieweg te Breda, 31 juli 2007) blijkt dat ter plaatse van de te slopen gebouwen van het klooster vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Het slopen van de gebouwen zou dan ook negatieve effecten opleveren ten aanzien van vleermuizen. Om de negatieve effecten te verminderen zijn een aantal mitigerende en/of compenserende maatregelen wenselijk. Voor de herontwikkeling is het aanvragen van een ontheffing voor vleermuizen in het kader van de Flora- en Faunawet dan ook noodzakelijk.

Naar aanleiding van de ontwikkelingen ter plaatse van Seminarieweg 21 heeft Scorpio Design bv ook een quickscan laten uitvoeren (Agel adviseurs, Quickscan Flora- en faunawet, Projectplan Seminarieweg 21 te Breda, 24 augustus 2009). Hieruit blijkt dat er mogelijk vleermuizen voorkomen. Indien sloop van bebouwing of kap van oude bomen plaatsvindt moet nader onderzoek plaatsvinden.

3.2 Water

Op onderstaand kaartje zijn de belangrijkste waterlopen in en om het plangebied weergegeven. Langs de Loevesteinstraat ligt de bovenloop van de Bavelse Leij. De Bavelse Leij stroomt onder de Loevesteinstraat door naar het zuiden. De middenloop tussen de wijken Nieuw Wolfslaar en IJpelaar is onlangs natuurlijk ingericht. Hierbij is een meanderende beek aangelegd en de beekbodem is verhoogd. Omdat het gebied langs de bovenloop in agrarisch gebruik is, wordt het waterpeil hier lager gehouden. Daarom is ten zuiden van de bovenloop een stuw met een pomp geplaatst.





Binnen het plangebied liggen een aantal zones die in de Waterverordening Noord-Brabant zijn aangewezen als beschermd gebied (zie kaartje hierboven). Dit zijn gebieden met een ecologische waarde. Eventuele nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een aantasting van de waterhuishouding tenzij deze bijdragen aan een verbetering van de natuurwaarden.

Ten noorden van de sportvelden langs de Zuidelijke rondweg is een retentievijver aangelegd ten behoeve van de berging van het afvloeiend regenwater van de sportvelden. Dit water stroomt onder de zuidelijke rondweg naar de Molenleij die ten noorden van het plangebied ligt.

De bestaande gebouwen, behalve de gebouwen bij de voetbalvelden, zijn aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Het uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke plannen is dat deze minimaal waterneutraal moeten zijn. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op het watersysteem en waar mogelijk bestaande knelpunten worden opgelost. Dit wil zeggen dat nieuwe verhardingen niet mogen leiden tot wateroverlast en dat de waterkwaliteit gewaarborgd wordt. Ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen zal het verhard oppervlak in het gebied toenemen. Om deze ontwikkelingen te compenseren zullen infiltratie of retentievoorzieningen moeten worden aangelegd. Tussen de gemeente en het waterschap is afgesproken om het waterschap altijd bij de uitwerking van nieuwe plannen in het gebied te betrekken.

Concreet betekent dit dat het regenwater dat afstroomt van de nieuwe verharde oppervlakten gescheiden moet blijven van het afvalwater. Het afvalwater moet via het rioleringsstelsel afgevoerd worden naar de waterzuivering. Het regenwater dat afstroomt van de nieuwe verharde oppervlakten (de wegen plus de daken van de woningen) dient waar mogelijk geïnfiltreerd te worden of indien dit niet mogelijk is, tijdelijk opgevangen in een retentievoorziening. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om de reeds aanwezige bebouwing waar mogelijk af te koppelen. In de hogere delen van het plangebied zijn in principe infiltratiemogelijkheden aanwezig.

Volgens de normen van het waterschap dient per hectare nieuw verhard oppervlak een retentievoorziening van minimaal 780 m³ aangelegd te worden. Voor de beschermde gebieden geldt

dat de waterhuishouding ongewijzigd moet blijven. Bij een toename van het verhard oppervlakte dient het hemelwater in principe te worden geïnfiltreerd.

Om te voorkomen dat het grondwater of het oppervlaktewater verontreinigd worden door afstromend regenwater dient gebruik gemaakt te worden van niet-uitlogende bouwstoffen.

watertoets

Het bestemmingsplan en deze waterparagraaf zijn tot stand gekomen in samenspraak met het waterschap. Hiermee is voldaan aan de eisen van de watertoets.

3.3 Geluid

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Verder is door de gemeente Breda het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin zijn regels omtrent het verlenen van hogere waarden vastgelegd.

In onderhavig bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer.

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport Aanvullend akoestisch onderzoek landschappelijke driehoek Breda, Oranjewoud, projectnummer 174421, 10 juli 2007 en Aanvullend akoestisch onderzoek Landschappelijke Driehoek Breda, Oranjewoud, projectnummer 202112 oktober 2009).

Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen de wegen rondom het plangebied en de wegen in het plangebied. De wegen rondom het plangebied betreffen Rijksweg 27, Loevesteinstraat, Lange Bunder en Franklin Rooseveltlaan. Wegen in het plangebied betreffen Beukenlaan, Seminarieweg en Koolpad.

De wegen rondom het plangebied hebben allen een wettelijk vastgestelde zone conform de Wet geluidhinder. De wegen in het plangebied betreffen allen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. Hiervoor is geen zone vastgesteld, maar dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld op effect.

Alhoewel het plangebied voornamelijk consoliderend van aard is, zijn enkele ontwikkellocaties voorzien. Voor deze ontwikkelingen is de situatie nader bepaald.

Buitenplaats

De geluidbelasting op de buitenplaats ten gevolge van de Franklin Rooseveltlaan bedraagt ten hoogste 57 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Binnen het bestaande beleid van de gemeente Breda (Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en Industrielawaaï, augustus 2007) is geen mogelijkheid tot het vaststellen van een hogere waarde. Dit komt doordat er niet kan worden voldaan aan 1 van de genoemde subcriteria. Om in de praktijk een geluidgevoelige ontwikkeling te realiseren moet uitvoerig aandacht worden besteed aan geluidaspecten. De geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen mag niet meer dan 48 dB zijn. Cumulatie effecten dienen in het kader van het definitieve stedenbouwkundig plan inzichtelijk te worden gemaakt.

Het situeren van een niet-geluidgevoelige bestemming is mogelijk aangezien hiervoor geen ontheffingsprocedure Wet geluidhinder voor hoeft te worden doorlopen. In het kader van een bouwvergunningsaanvraag worden binnenwaarden gewaarborgd, zoals beschreven in het Bouwbesluit.

Seminarieweg 21

Voor de woning aan de Seminarieweg 21 is geen hogere waarde procedure toepasbaar vanwege het feit dat niet kan worden voldaan aan de gestelde subcriteria uit het Ontheffingenbeleid geluidhinder van de gemeente Breda. Ter plaatse van de begane grond wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} vanwege wegverkeerslawaaï. Op basis hiervan is slechts één enkele bouwlaag mogelijk. Het toevoegen van extra bouwlagen met geluidgevoelige functies wordt uitgesloten in de planregels.

3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese regelgeving en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, fijn stof (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden die hierin zijn opgenomen. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor PM₁₀ en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties PM₁₀ en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Sinds 2007 is de verantwoordelijkheid voor het oplossen van luchtkwaliteitsknelpunten ten dele verschoven van projectniveau naar programmaniveau. Dat betekent dat de gemeente de luchtkwaliteit moet verbeteren. In dit kader is door de gemeente Breda in 2006 een luchtkwaliteitsplan opgesteld, hieraan zijn de volgende maatregelpakketten gekoppeld: schoon gemeentelijk wagenpark; schoon openbaar vervoer; milieuzones (gebieden waar alleen schoner (vracht)verkeer is toegestaan); verkeersdoorstroming; communicatie en gezondheid; fietsmaatregelen en vervoersmanagement; overige maatregelen zoals het meten en/of monitoren bij specifieke knelpunten en overleggen met het Rijk.

Specifieke (bestemmings)plannen worden beoordeeld op de luchtkwaliteit, hiervoor is de Wet luchtkwaliteit in eerste instantie het toetsingsinstrument. Naast de Wet luchtkwaliteit zijn bij beoordeling van de luchtkwaliteit de handreiking NIBM, het besluit gevoelige bestemmingen en rekenregels projectsaldering van toepassing. In het algemeen kan gesteld worden dat nieuwe ontwikkelingen er niet toe mogen leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

Voor de luchtkwaliteit nabij relevante wegen wordt ieder jaar een jaarrapportage opgesteld. Voor de meest actuele versie hiervan, zie de website van de gemeente Breda:
<http://www.breda.nl/index.php?simaction=content&mediumid=30&pagid=1397&fontsize=12&stukid=44022>

De bijdragen van NO₂ (afstand tot rand van de weg 5 meter) en PM₁₀ (afstand tot de rand van de weg 10 meter) zijn hier bepaald.

Voor de ontwikkellocaties is de situatie specifiek onderzocht:

Toetsing gevoelige bestemmingen (geen ontwikkeling mogelijk voor gevoelige objecten als basisscholen);

Toetsing situatie conform Handreiking NIBM (ontwikkelingen samennemen vanwege cumulatieve effecten op wegen);

Indien beide bovenstaande niet van toepassing zijn, doorrekenen op effect, toetsen aan de Wlk en evt (salderings)maatregelen beschouwen;

Ad 1. Besluit gevoelige bestemmingen

Doel van het besluit is de realisering van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke (snel)wegen tegengaan indien er sprake is van (dreigende) overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie. Het gaat dan om gevoelige bestemmingen zoals scholen (voor minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen (functiegebruik is leidend en niet de benaming). Woningen en ziekenhuizen worden niet als gevoelige bestemmingen gezien.

Indien een gevoelige bestemming ligt binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van rijkswegen en 50 meter vanaf de rand van de provinciale wegen moet de gemeente onderzoek doen naar de luchtkwaliteitsknelpunten. Blijkt uit dit onderzoek dat er sprake is van een (dreigend) knelpunt, dan kan die ontwikkeling niet door gaan als het aantal ter plaatse verblijvende personen toeneemt. De ontwikkeling kan zien op nieuwbouw of op functiewijziging van een bestaand gebouw. Er is een eenmalige beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming toegestaan (van max. 10% van het aantal personen dat in de ruimte rechtens mag verblijven).

De toekomstige functie van de buitenplaats is nog niet bekend. De mogelijkheid bestaat dat hier sprake is van een gevoelige functie.

Ad 2. Handreiking NIBM

Volgens het stappenplan NIBM bepalen of de situatie eraan voldoet. De situatie voorziet in minder dan 500 woningen en valt onder het principe NIBM.

Ad 3. Bepaling luchtkwaliteit nabij het plan.

In verband met de nieuwe ontwikkelingen is onderzoek verricht naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit (Luchtkwaliteit Breda Landschappelijke Driehoek, 26 juni 2007, Kema nederland BV, projectnummer 59751399-TOS/MEC 07-9105. Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuwe ontwikkelingen er niet toe leiden de grenswaarden en jaargemiddelden concentraties voor de luchtkwaliteit worden overschreden.

3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie is: In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties.

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, staatscourant 4/8/2004 nr 147

Besluit externe veiligheid inrichtingen, staatsblad 2004 nr. 250

Circulaire Zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 1982.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand gehouden moeten worden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moeten worden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van de buitenplaats, moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Binnen de landschappelijke driehoek zijn geen bedrijven met gevaarlijke stoffen aanwezig.

Gasleiding

Langs/door het plangebied loopt een aardgasleiding (12 inch aardgasleiding met een druk van 40 bar (Z-528-01)). De leiding is getoetst aan de Notitie "externe veiligheid langs transportverbindingen". In deze notitie wordt verwezen naar de circulaire van VROM betreffende "zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1982.

Voor gasleidingen gelden de volgende algemene bepalingen. Binnen 4 meter aan weerszijde van de gastransportleiding dienen alle handelingen achterwege te blijven die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen. Hierbij valt te denken aan:

het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en/of bomen

het indrijven van voorwerpen in de grond

het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging

het aanbrengen van een gesloten wegdek (in overleg kan hiervan worden afgeweken)

het permanent opslaan van goederen

het oprichten van enig bouwwerk

In verband met de ontwikkeling van de buitenplaats zijn door de Gasunie plaatsgebonden risicoberekeningen (PR) en groepsrisicoberekeningen (GR) uitgevoerd (d.d. 19 juni 2007, kenmerk DET 2007.M.0378)

Plaatsgebonden risico

Voor nieuwe ontwikkelingen (buitenplaats):

De 10^{-6} per jaar plaatsgevonden risicoafstand ligt op 0 meter: het plaats gebonden risico van de leiding ligt volgens de berekening boven de leiding. De geplande bebouwing op de buitenplaats ligt niet binnen de contour.

Groepsrisico

Binnen 200 meter van de leiding zal de bebouwing van de buitenplaats worden gerealiseerd. Er is een onderzoek verricht naar het groepsrisico.

Bij het Groeps Risico ligt de oriënterende waarde nog wel onder de FN curve. De nieuwbouw is echter niet het probleem dat de waarde al bijna tegen FN curve aan ligt. De bestaande bedrijven ten noord westen van de bouwlocatie zijn de oorzaak van de hogere oriënterende waarde.

Bij de ontwikkeling van de buitenplaats zal extra aandacht worden gegeven aan de zelfredzaamheid van de gebruikers en bezoekers van de buitenplaats en de mogelijkheid tot voorbereiding, bestrijding en beperking van een calamiteit. Daarnaast wordt er gekeken worden naar de beheersbaarheid van brand.

Zelfredzaamheid en de mogelijkheden tot voorbereiding, bestrijding en beperking van een calamiteit.

Kernpunten in dit kader zijn:

de voorgenomen ontwikkeling van de buitenplaats:

Infrastructureel:

Het waarschuwings- en alarmeringssysteem;

De vluchtmogelijkheden uit de buitenplaats dienen voldoende aan te sluiten op de infrastructuur van het gebied;

De vluchtmogelijkheden, van de risicobron afgericht naar een veilig gebied.

Fysiek en mentaal:

De werknemers van de buitenplaats worden geacht dusdanige georganiseerd te zijn dat de buitenplaats op een snelle manier kan worden ontruimd.

voorwaarde voor een goede beheersbaarheid en bestrijdbaarheid;

Zowel de bereikbaarheid voor de hulpdiensten van de risicobron, als de kwetsbare objecten zijn via de bestaande infrastructuur voldoende geborgd;

De bestaande bluswaterinfrastructuur nodig voor brandbestrijding in relatie tot een te verwachten gasontploffing is voldoende;

Er is geen toename van de hulpvraag.

Bij de bouwwerkzaamheden dient gekeken te worden of extra maatregelen getroffen moeten worden ter bescherming van de leiding.

Transportverbindingen met gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). In de Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen wordt dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt.

Binnen de gemeente vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de rijkswegen: A16, A27 en A58. Bestemmingsverkeer dat gebruik maakt van de lokale routing kan voor wat betreft het aspect externe veiligheid de lokale routes buiten beschouwing worden gelaten.

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de Rijksweg A 27.

Plaatsgebonden risico

Bepaald moet worden of er kwetsbare objecten zijn gelegen binnen de 10^{-5} en de 10^{-6} contour.

Dit is gebeurd middels Basisnet Weg

Groepsrisico

Binnen het invloedsgebied zijn (200 meter) zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

Basisnet Weg

Naar verwachting zal in de loop van 2010 het Basisnet Weg in werking treden. In het definitieve voorstel Basisnet Weg is het volgende opgenomen:

Plaatsgebonden risico

In het Basisnet Weg wordt het plaatsgebonden risico 10-6 gebied uitgedrukt als veiligheidszone. De veiligheidszone is berekend vanaf het midden van de weg.

Binnen een veiligheidszone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden toegestaan (grenswaarde). Voor de rijksweg A27 geldt geen veiligheidszone.

Groepsrisico

Voor de A 27 geldt geen ruimtelijke beperking (het groepsrisico is kleiner dan 0,1).

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Het plasbrandaandachtsgebied is het gebied tot 30 meter gemeten vanaf de rechterrandaan van de rechterrijstrook waarin, bij realisering van kwetsbare objecten, rekening gehouden dient te worden met de effecten van een plasbrand. In het onderhavige plan is geen sprake van plaatsing van kwetsbare objecten binnen genoemde afstand.

3.6 Lichthinder

Verstoring van het nachtelijk duister door diverse lichtbronnen is in het buitengebied een sterk in omvang toenemend verschijnsel. Naast verlichting van gemeentelijke en provinciale wegen zijn assimilatieverlichting in kassen en verlichting van rijkswegen hier debet aan.

Lichthinder kan zelfs een bron van ergernis zijn.

Richtlijn Lichthinder

De Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) heeft een richtlijn Lichthinder uitgebracht.

Deze richtlijn is opgebouwd uit een aantal delen:

verlichting van sportvelden (deel 1),

terreinverlichting (deel 2),

aanstralen van gebouwen en objecten (deel 3)

reclameverlichting (deel 4).

Er zijn nog richtlijnen in de maak over:

openbare verlichting (deel 5)

assimilatieverlichting (deel 6)

Daarnaast zijn er publicaties (dit zijn geen richtlijnen) over:

openbare verlichting in natuurgebieden

actieve markering voor openbare verlichting.

In de richtlijnen van de NSVV worden grenswaarden aangegeven in lux op de gevel en in candela per armatuur. Deze grenswaarden zijn gerelateerd aan een omgevingsgebied (natuurgebied, landelijk gebied, stedelijk gebied en stadscentrum/industriegebied).

Voor de vestiging van de buitenplaats is een lichtonderzoek uitgevoerd (Royal Haskoning, Onderzoek lichthinder op Buitenplaats, projectnummer 9S6041.AO, 28-02-2007). Uit de resultaten blijkt dat de lichtmasten van Jeka, geen belemmeringen vormen voor de vestiging van de buitenplaats.

Openbare verlichting

In het bestuurlijk document van het gebiedsplan buitengebied van de gemeente Breda wordt als uitgangspunt aangegeven dat selectief moet worden omgegaan met het aanbrengen van openbare verlichting. De kwaliteit van de verlichting moet nauwkeurig in balans worden gebracht met de omgeving, opdat verblinding en rustverstoring van de natuur zoveel mogelijk voorkomen wordt. Dit geldt met name voor de Groene hoofdstructuur, inclusief natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Bovendien wordt in de Groene hoofdstructuur (GHS) terdege rekening gehouden met het nachtelijk duister als waarde.

Voor wat betreft de openbare verlichting wordt voor het stedelijk gebied 'de landschappelijke driehoek' de beleidslijnen van het buitengebied gehanteerd. Dit in relatie tot het bijzondere landschappelijke karakter van het gebied en de ligging van een tweetal GHS gebieden.

De uitvoering van de openbare verlichting is uitgewerkt in het elementplan Openbare Verlichting.

HOOFDSTUK 4 Beleid

4.1 Inleiding

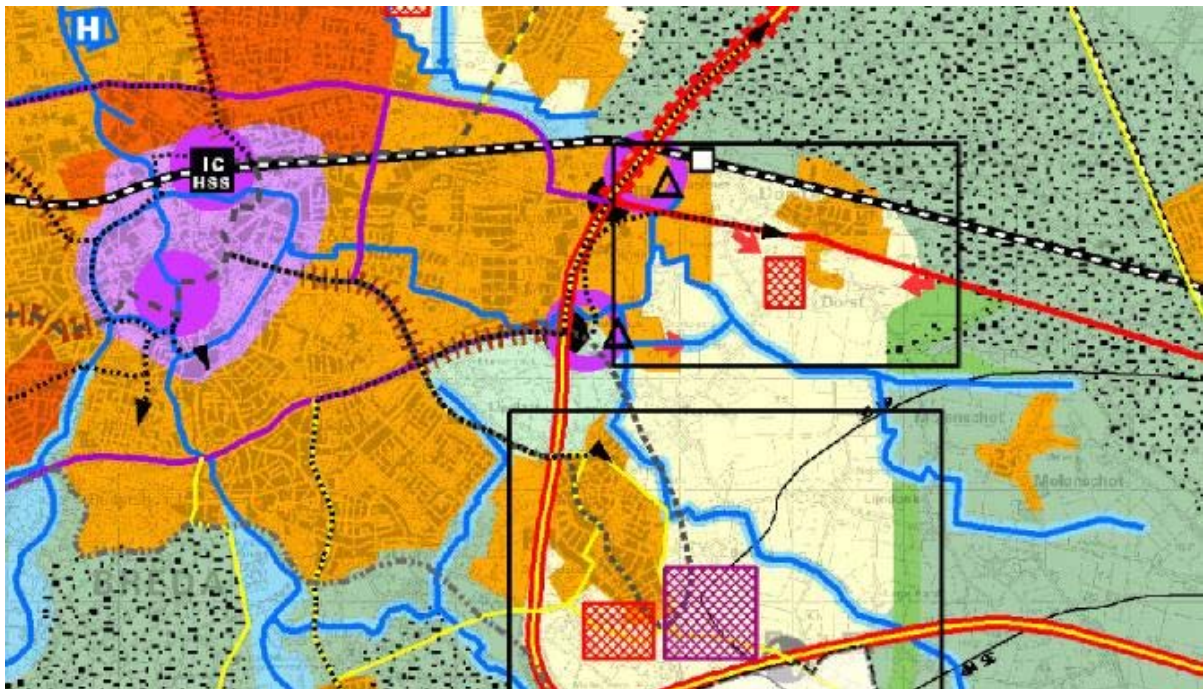
De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan voor de Landschappelijke Driehoek relevant beleid.

4.2 Provinciaal beleid

Brabant in Ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant en Paraplunota ruimtelijke ordening, Ontwerp Verordening Ruimte Noord-Brabant fase1 en Voorontwerp Structuurvisie RO

Op 27 juni 2008 zijn de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en de Paraplunota vastgesteld. Aanleiding hiervoor is de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008. In de Interimstructuurvisie zijn de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant door Provinciale Staten benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. In een uitvoeringsagenda is aangegeven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. De Interimstructuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het 'oude' Streekplan Brabant in Balans.

De paraplunota is als nadere uitwerking en concretisering van de algemene kaders van de Interimstructuurvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De paraplunota heeft de status van beleidsregels (artikel 4:81, lid 1, Awb). Veel bestaande beleidsnota's maken op basis van de paraplunota nog steeds onderdeel uit van het provinciale beleid zoals het Uitwerkingsplan Breda – Tilburg (2004), de Cultuurhistorische waardenkaart (2006) en de Ecologische bouwstenennota (2006).



Uitwerkingsplan Breda – Tilburg

In het uitwerkingsplan Breda – Tilburg is de Landschappelijke Driehoek aangeduid als Stedelijk Groene Drager. Dit houdt in dat het gebied van grote landschappelijke betekenis is in de ruimtelijke relatie en samenhang tussen stad en land. Met deze titel heeft de Landschappelijke Driehoek niet langer een buitengebiedstatus en mogen stedelijke functies als wonen en werken worden ingepast, mits het groene karakter van het gebied gewaarborgd blijft.

De provincie heeft de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven op de (provinciale) Cultuurhistorische waardenkaart. Deze is door Gedeputeerde Staten in 2006 vastgesteld en opgenomen in de paraplunota ruimtelijke ordening. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van cultuurhistorische (landschaps)waarden. Op de cultuurhistorische waardenkaart zijn tevens de archeologische monumenten en indicatieve archeologische waarden aangeduid.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie zijn het lint langs de Seminarieweg, de landgoederen en (de laan langs) de Flodderdreef aangemerkt als gebied met hoge historisch-stedenbouwkundige waarde en als historisch groen. De Seminarieweg en de Kluisstraat worden als historische lijn zeer hoog gewaardeerd.



Ontwerp Verordening Ruimte Noord-Brabant fase1 en Voorontwerp Structuurvisie RO

Met de Verordening ruimte Noord-Brabant 1e fase wil de provincie invulling geven aan de mogelijkheid om op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) door middel van een verordening richtlijnen te geven aan de gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. De wettelijke voorbereidingsprocedure (tervisielegging en formele inspraak) is gepland in het eerste kwartaal van 2010.

Fase 2 van de Verordening Ruimte bevat de onderwerpen die in samenhang met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening worden uitgewerkt. De vaststelling van Fase 2 van de Verordening Ruimte is gelijk met de Structuurvisie RO in de zomer van 2010.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid tot 2025. De Uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 vervallen bij de vaststelling van deze structuurvisie.

aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Reconstructieplan

In een groot deel van Noord-Brabant is een herinrichting van het platteland gaande onder de naam 'reconstructie'. In de Reconstructiewet Concentratiegebieden (2002) en de hierbij behorende Rijksuitgangspuntennotitie (2002) is het wettelijk kader voor de planvorming en uitvoering van de reconstructieplannen opgenomen. Doel van de reconstructieplannen is het platteland economisch vitaal, groen en leefbaar te houden en de problemen met de intensieve veehouderij in bepaalde gebieden op te lossen.

De Landschappelijke Driehoek maakt deel uit van reconstructieplan De Baronie. Dit reconstructieplan is op 22 april 2005 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en is middels een interactief proces met de streek tot stand gekomen. In het reconstructieplan is naast een integrale zonering voor de intensieve veehouderij beleid opgenomen voor verschillende deelaspecten waaronder water en bodem, natuur, milieukwaliteit, landbouw en recreatie en toerisme. De Landschappelijke Driehoek ligt in een "extensiveringsgebied overig". Een extensiveringsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

Waterhuishoudingsplan 2003-2006 (2003)

Het provinciaal Waterhuishoudingsplan 2003-2006, welke is verlengd tot 2009, is partieel herzien en de volledige tekst is opgenomen in de Partiële herziening. De volgende onderdelen zijn relevant:

I. Verbetering van de waterhuishoudkundige voorwaarden voor de functies.

Conform het rijksbeleid (verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding) is de provincie verplicht het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) voor de verschillende functies (natuur, landbouw en grondwateronttrekkingen) vast te leggen.

II. Het verbeteren van de waterkwaliteit.

Het beleid is gericht op het realiseren van een zodanige milieukwaliteit dat er geen risico's optreden voor de volksgezondheid en dat het grondwater in de hele provincie met aanvaardbare inspanningen geschikt te maken is voor de bereiding van drinkwater. Daarnaast is het beleid gericht op het in stand houden of tot stand brengen van een evenwichtige opbouw van het ecosysteem, zowel binnen als buiten natuurgebieden zoals aangegeven op de provinciale natuurdoelenkaart.

III. De inrichting van waterlopen in het buitengebied.

Hierbij gaat het om behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschappelijke waarden van waterlopen met een waterhuishoudkundige functie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van de stad gegeven. Breda verwacht in 2020 te zijn gegroeid tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuw bedrijventerreinen. Breda zal arbeidsplaatsen moeten gaan bieden voor zowel hoger als lager opgeleiden. Een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloop bestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen.

In de Structuurvisie Breda 2020 is de Landschappelijke Driehoek aangewezen als stadslandschap. Een stadslandschap is een samenhangende groenzone, de intermediair tussen bebouwde gebieden en het buitengebied. De Landschappelijke Driehoek vormt de groene overgang van de parkway-achtige stadsas Claudius Prinsenlaan en de omliggende woonwijken (Brabantpark, Blauwe Kei, IJpelaar en Nieuw Wolfslaar) naar het buitengebied ten noorden van Bavel.

Het stadslandschap biedt ruimte voor allerlei groene, blauwe en recreatieve functies, zoals natuur, waterberging en sport. Ook buitenplaatsen en landgoederen kunnen een plaats krijgen in het stadslandschap, op voorwaarde dat het groene beeld en mogelijke landschapsbouw voorop staan.

Volgens de visie dient het besloten landschap rondom de historische lintbebouwing langs de Seminarieweg te worden versterkt en de openheid van de nattere gebieden aan de randen zo veel mogelijk behouden. Langs het lint dienen nieuwe ontwikkelingen kleinschalig te zijn en te worden voorzien van veel opgaande beplanting, zodat deze qua beeld passen bij de landgoederen Groot en Klein Ijpelaar (respectievelijk kunstacademie St. Joost en het klooster) en het groen rondom de bestaande woningen.

De randen van het gebied, die bestaan uit het beekdal van de Molenleij en de bovenloop van de Bavelse Leij, moeten worden gevrijwaard van bebouwing.

Om de opbouw van het lint gevarieerd te houden en enkele doorzichten naar de omgeving te bieden, dient het aantal ontwikkelingen te worden beperkt, zodat enkele open weilanden behouden kunnen blijven. Door de bestaande (laan)beplanting langs de randen te handhaven vormen deze weilanden zogenaamde landschapskamers.

Door de realisatie van het sportcomplex Jeka te combineren met de aanleg van een nieuwe buitenplaats, wordt een bijdrage geleverd aan de sociale veiligheid van het Jeka-terrein. Daarnaast kan een deel van de financiële opbrengst die met de ontwikkeling van een nieuwe buitenplaats wordt gegenereerd, worden geïnvesteerd in de aanleg van groen en water op en rondom het sportcomplex. Bovendien ontstaat er een dubbel gebruik van de parkeervoorzieningen en is de kans groot dat de sportvoorzieningen intensiever gebruikt worden, doordat ook de nieuwe gebruikers van de buitenplaats hier gebruik van kunnen maken.

In de buitenplaats kunnen functies als gezondheidszorg of onderwijs worden ondergebracht.

HOOFDSTUK 5 Doelstellingen van het bestemmingsplan

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is om de ruimtelijke kwaliteit en de functionele structuur van de Landschappelijke Driehoek te behouden en waar mogelijk te versterken.

De bestaande waarden op het gebied van cultuurhistorie, landschap en natuur worden via het bestemmingsplan beschermd. Natuur, landbouw en wonen blijven de hoofdfuncties van het gebied.

Alleen in het geval van sanering of bedreiging van (cultuurhistorische) waarden kan worden nagedacht over functieverandering.

Alleen de ontwikkelingen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals de nieuwe buitenplaats of bedrijfsbeëindiging, of die zorgen voor een duurzame instandhouding van aanwezige waarden, zoals het retraitehotel, worden gefaciliteerd in het bestemmingsplan. Het anderszins toevoegen van nieuwe woningen behoort niet tot de mogelijkheid.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en zijn de voorgenomen ontwikkelingen beschreven. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden en de ontwikkelingen mogelijk te maken, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Het bestemmingsplan Landschappelijke driehoek is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. Binnen het plangebied hebben zich recentelijk ontwikkelingen voorgedaan en zijn ontwikkelingen gaande die in dit bestemmingsplan worden vastgelegd.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

Inleidende regels;

Bestemmingsregels;

Algemene regels;

Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De agrarische gronden binnen het plangebied zijn bestemd tot Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. De gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitvoering. De bestemming is daarnaast conserverend van aard: de gronden zijn bedoeld voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, archeologische en abiotische waarden. Tevens is extensief recreatief gebruik toegelaten.

Boom- en sierteelt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bomenteelt" en volkstuinen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "volkstuint".

Bebouwing is slechts in beperkte mate toegestaan. De maatvoering daarvan is genomen in de bouwregels.

Daarnaast is voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk. In het kader van de aanlegvergunning wordt een afweging gemaakt tussen de bescherming van de landschapswaarden en het (agrarisch) gebruik van de gronden. Doelstelling is de bestaande landschapswaarden van het gebied te behouden.

Binnen de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Natuur" indien de gronden niet meer worden gebruikt voor agrarisch grondgebruik en grondgebonden agrarische bedrijfsuitoefening. Met name komen de gronden langs de bovenloop van de Bavelse Leij te zijner tijd hiervoor in aanmerking. Dit gebied kan dan heringericht worden waarbij natuur en water meer ruimte krijgen.

Binnen de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, ter plaatse van het aangewezen wijzigingsgebied de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze toe te voegen bebouwing moet in de vorm van een buitenplaats worden gezien. De hoofdentree komt recht tegenover die van St. Joost te liggen en ook de afstand van de bebouwing tot de weg dient gelijk te zijn met die van St. Joost. Het te bebouwen oppervlak mag niet groter worden dan 4800m² met een bouwhoogte van max. 8.00m. Het aangrenzende terrein moet dan als natuur worden ingericht.

Bedrijf

Het hoveniersbedrijf met de daarbij behorende bedrijfswoning aan de Seminarieweg 30 is in deze bestemming ondergebracht. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik.

De bestaande nutsvoorziening in het noorden van het plangebied aan de Seminarieweg is aangeduid met een aanduiding 'nutsvoorziening'. De gronden zijn ter plaatse van de aanduiding alleen bedoeld voor nutsvoorzieningen.

Groen

De gronden gelegen achter het retraitehotel die niet tot de GHS behoren, hebben de bestemming "Groen" gekregen. Hierbij zijn ter plaatse van de aanduidingen tevens twee tennisbanen en een zwembad mogelijk gemaakt. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Horeca

De gronden met de bestemming horeca zijn bedoeld voor de ontwikkeling van een retraitehotel. Hiervoor is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen. De regeling van het bestemmingsplan is toegespitst op de uitvoering van dit bouwplan. Andere functies dan een retraitehotel zijn niet toegestaan. De contouren van het bouwplan zijn vastgelegd op de verbeelding. Buiten dit bouwvlak zijn geen gebouwen en/of uitbreiding van gebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' is de aanleg van een zwembad mogelijk gemaakt.

In de regels is opgenomen dat burgemeester en wethouders 'nadere eisen' kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Maatschappelijk

Binnen de landschappelijke driehoek bevinden zich twee bestaande maatschappelijke voorzieningen, de kunstacademie St. Joost en een voorziening voor daklozenopvang in het koetshuis naast het seminarie. De gronden van de academie en opvang hebben de bestemming "Maatschappelijk". Onder de toegelaten maatschappelijke voorzieningen vallen o.a. voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en medische en paramedische voorzieningen.

De opgenomen bebouwings- en gebruiksregeling heeft een conserverend karakter.

Natuur

De bestaande natuurgebieden, gelegen binnen de EHS, zijn bestemd als Natuur.

Binnen deze bestemming zijn ook alle waardevolle landschapselementen, welke binnen het plangebied zijn gelegen, opgenomen. Daarnaast zijn de moeraszone (helofytenfilter) langs de zuidelijke rondweg en de gronden rondom de beregeningsvijver van Jeka ook als natuurgebied bestemd.

Binnen de bestemming staat het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden centraal. Bepaalde werkzaamheden zijn daarom niet zonder meer mogelijk. Om die reden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De bouwmogelijkheden zijn zeer beperkt. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegelaten.

Sport

Voor de aanwezige sportvelden van voetbalvereniging Jeka met de daartoe behorende bebouwing, zoals kleedruimten en een kantine, wordt de bestemming 'Sport' opgenomen. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Binnen deze bestemming is eveneens een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit voor uitbreiding noodzakelijk is.

Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. In het plangebied zijn ook historische wegen aanwezig die nog een volledige intacte oorspronkelijke bestrating vertonen. De onverharde wegen en paden zijn op de verbeelding als zodanig aangeduid. Op deze onverharde wegen c.q. paden (zandpaden) zijn verhardingen niet toegestaan.

Water

Binnen deze bestemming zijn alle belangrijke watervoerende watergangen en waterpartijen (zoals de beregeningsvijver bij Jeka) opgenomen en is een bebouwingsregeling getroffen voor met deze watergangen samenhangende voorzieningen zoals waterkeringen, duikers, steigers en bruggen. Op werken die de waterhuishouding van deze watergangen beïnvloeden is de Keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden, andere privé-ruimten en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten begrepen. Daarnaast is voor de woningen aan de Ijpelaarstraat 38 (voormalige nertsenfarm) en de Seminarieweg 27 bedrijvigheid (milieucategorie 1 of 2) toegelaten tot een maximum oppervlakte van 400 m². Tenslotte is ter plaatse van de aanduiding 'opslag' een caravanstalling toegelaten.

Voor de bouwmogelijkheden is gekozen voor een mengeling van de bouwregeling voor woningen in stedelijk en woningen in het buitengebied. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van sommige bewoners om enigszins te kunnen uitbreiden, maar wordt daarnaast gezorgd voor het behoud van de landschappelijke waarde van het plangebied, te weten een overgangsgebied tussen bestaand dan wel te ontwikkelen stedelijk en buitengebied, in de nabijheid van de Groene Hoofdstructuur. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie.

Binnen deze bestemming is de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt bij Seminarieweg 21. Ter plaatse worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd en binnen het voormalig bouwvlak van het bedrijf kan een woning worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 2,7 meter. De huidige bedrijfswoning mag worden gehandhaafd.

Het splitsen van bestaande bebouwing in 2 woningen is na het verlenen van een ontheffing toegestaan voor panden die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of die kunnen worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en die zijn opgenomen in een bij de planregels behorende lijst.

Tevens is in de planregels een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het verbouwen van een bijgebouw tot afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg.

Leiding - Gas

Ter bescherming van de in het plangebied gesitueerde aardgastransportleiding is ter weerszijden uit het hart van de betreffende leiding een beschermingszone geprojecteerd, waarbinnen geen bouwwerken mogen worden gebouwd (behoudens na ontheffing) dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een aanlegvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Alvorens ontheffing dan wel een aanlegvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

Waarde - Archeologie

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is gehanteerd voor gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart gekenmerkt zijn als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,50 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In het bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek zijn voor de bestaande functies in het gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen waardoor een exploitatieplan op grond van art. 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht wordt. Verder worden niet rechtstreeks nieuwbouw van woningen of andere ontwikkelingen toegestaan die onder voornoemde afdeling van de Wro vallen. Daarnaast is het stellen van locatie-eisen aan openbare ruimte of middels woningbouwcategorieën niet noodzakelijk en behoeft geen fasering te worden opgenomen.

De bouw van een vijfsterren retraite hotel is nog op basis van vrijstelling middels de art. 19 Wet Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. Vrijstelling middels art. 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening is geen planologische basis op grond waarvan een exploitatieplan kan worden vastgesteld. Met de eigenaar is 27 maart 2007 een overeenkomst gesloten.

De ontwikkelingslocatie 'de Buitenplaats' zal middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden. Aangezien de locatie in eigendom is van de gemeente zal het kostenverhaal derhalve via de gronduitgifte plaats vinden, waardoor het opstellen van een exploitatieplan voor deze locatie te zijner tijd niet nodig zal zijn.

De nertsenfarm is ook eigendom van de gemeente en het kostenverhaal zal daar via de verkoop van de woning met bijbehorend perceel plaats vinden.

Ter plekke van Seminarieweg 21 is de mogelijkheid voor de bouw van een woning opgenomen indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd zijn. Met de eigenaar is een overeenkomst over grondexploitatie gesloten om de bijbehorende kosten te verhalen.

De realisatie van de natuurontwikkeling 'bovenloop Bavelse Leij' zal alleen doorgang vinden als de gemeente tot overeenstemming kan komen met de diverse grondeigenaren betreffende de aankoop van de benodigde percelen. Om deze reden is de natuurontwikkeling met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

Er bestaat op basis van het bovenstaande geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Allereerst is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit stadium heeft het wettelijke vooroverleg plaatsgevonden met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie (8.2.1). Ook heeft over dit plan inspraak plaatsgevonden (8.2.2). Nadat dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 8.2.3 en 8.2.4).

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (oud: artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985) is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in dit hoofdstuk.

Provinciale Planologische Commissie;
Inspecteur voor de Ruimtelijke ordening Zuid;
Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
Ministerie Economische zaken;
Ministerie Landbouw, Natuur en Visserij;
Directeur Landbouw en Voedselvoorziening Noord-Brabant;
Kamer van Koophandel;
Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
KPN;
Casema;
Directeur VNNOLC Straalverbindingen;
Waterschap Brabantse Delta;
Essent;
N.V. Nederlandse Gasunie;
Intergas NV;
Brabant Water;
St. Sociaal-Economisch Overlegorgaan;
NCB;
Brabantse Milieufederatie;
Brandweer Midden- en West-Brabant.

Van de instanties genoemd onder 3 t/m 9, 11 t/m 14 en 16 t/m 21 zijn geen reacties ingekomen. De instanties genoemd onder 2 en 10 hebben aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De overige instanties hebben schriftelijk gereageerd en hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. Hieronder zullen deze worden behandeld.

Vooroverleg instanties

De reacties van de instanties die op- en aanmerkingen hebben, zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. Provinciale Planologische Commissie

Inhoud reactie:

De provincie vindt een aanvulling van de voorschriften met een beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming Natuur nodig i.v.m. het herinrichtingsplan voor de bovenloop van de Bavelse Leij (cat. II). Voor wat betreft de herontwikkeling van klooster tot retraite-hotel wordt geadviseerd in de voorschriften eisen op te nemen over de gewenste ruimtelijk ontwikkeling, bijvoorbeeld door dit op te nemen in een beschrijving in hoofdlijnen of in de doeleindenomschrijving (cat. II). De bestemming horeca voor het retraitehotel is te beperkt en onduidelijk (cat. III).

Ten aanzien van de nieuwe buitenplaats wordt geadviseerd in de planvoorschriften een relatie te leggen met de kwalitatieve doelstellingen zoals die verwoord zijn in de plantoelichting (cat. III).

Commentaar:

Het is op dit moment nog onzeker of de plannen voor de herinrichting van de bovenloop van de Bavelse Leij door zullen gaan. Om die reden hebben de betreffende gronden de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" gekregen. Hierbij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in "Natuur" indien de gronden niet meer agrarisch in gebruik zijn. Bij de regeling van deze bestemming is aangesloten bij de regeling in andere bestemmingsplannen waar de Bavelse Leij doorheen stroomt, zoals IJpelaar en Nieuw Wolfslaar. De regeling voor het hotel is aangepast en toegespitst op het bouwplan waarvoor inmiddels een vrijstelling is verleend op grond van artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bestemmingsomschrijving is aangescherpt, evenals de begripsbepalingen. Tevens zijn de contouren van het bouwplan vastgelegd op de verbeelding. Ook is een nadere eisenregeling opgenomen. De nieuwe buitenplaats wordt niet meer direct bestemd. Bij de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Natuur" om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan wanneer deze ontwikkeling concreet wordt.

2. Gasunie

Inhoud reactie:

Gevraagd wordt om voor wat betreft de in het plangebied aanwezige gastransportleiding in de toelichting (paragraaf "externe veiligheid") de vrijwaringszone met een breedte van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding te noemen.

Verzocht wordt om het aanlegvergunningstelsel van het artikel "leidingen" zodanig aan te passen dat het vergunningplichtig zijn van werken en/of werkzaamheden niet afhankelijk is van de diepte.

Commentaar:

De toelichting en planregels zijn hierop aangepast.

8.2.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van inspraak van 22 november tot en met 20 december 2007 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is een inspraakbijeenkomst gehouden op 12 december 2007. De ingekomen reacties zijn verwerkt in een aparte commentaarnota. Daar waar nodig is het plan op onderdelen aan de inspraakreacties aangepast. De insprekers is een afschrift van de commentaarnota toegezonden.