

## **Toelichting**

## HOOFDSTUK 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

In september 2007 stemde de gemeenteraad van Breda in met een burgerinitiatief om een ruimtelijke visie te ontwikkelen voor de wijk Ginneken. Het burgerinitiatief werd ingediend naar aanleiding van een aantal nieuwbouwwontwikkelingen in de wijk. Burgers gaven aan in een vroeg stadium van de planvorming betrokken te willen worden.

In november 2007 stemde het college van burgemeester en wethouders van Breda in met de hieruit voortvloeiende startnotitie 'Visie Ginneken' en in juli 2008 met het uitgewerkte projectvoorstel 'Visie en bestemmingsplan Ginneken'. In 2008 is een klankbordgroep opgericht. Tijdens deze bijeenkomsten zijn velerlei thema's besproken. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad in juni 2009 de 'Nota van uitgangspunten Ginneken' vastgesteld, waarin deze thema's zijn verwerkt. Uit dit proces kan worden opgemaakt dat zowel het gemeentebestuur als de inwoners veel waarde hechten aan het dorps karakter van Ginneken. De nota vormt de basis voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. De ruimtelijke ordening van Ginneken is onder andere vastgelegd in bestemmingsplan 'Breda-Zuid'. Dit plan, dat ook de wijken Zandberg, Blauwe Kei en Overakker omvat, is circa tien jaar oud en aan herziening toe. In juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro stuurt onder andere sterker aan op actualisering van bestemmingsplannen. Gelet op het hierboven omschreven proces is in 'Breda-Zuid' eerst voor Ginneken een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

### 1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat de gehele wijk Ginneken in het zuiden van Breda. De begrenzing wordt in het noorden gevormd door de Graaf Engelbertlaan, Johan Willem Frisolaan en Franklin Rooseveltlaan (samen beter bekend als de zuidelijke rondweg). In het oosten ligt de grens op de Fatimastraat en Allerheiligenweg. Aan de zuid- en westzijden wordt het plangebied begrensd door de oostoever van de rivier de Mark, de Duivelsbruglaan en de Baronielaan. De begrenzing van dit bestemmingsplan is gelijk aan die van het burgerinitiatief en de nota van uitgangspunten.



Figuur 1. Topografisch overzicht

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan vervangt binnen de hierboven beschreven plangrenzen de volgende bestemmingsplannen:

<i>Bestemmingsplan</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>
Breda-Zuid	22-10-1998	08-06-1999
Breda-Zuid, partiële herziening 2005	26-10-2006	30-01-2007

### 1.4 Planvorm en uitgangspunten

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor Ginneken staat min of meer vast. Hierdoor is in hoofdzaak sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt dient voor de juridische regeling. In feite wordt de huidige ruimtelijke situatie vastgelegd. Hiermee worden het eigen karakter en stedenbouwkundige ensembles qua opzet en bestemming behouden.

Om te voorkomen dat voor kleine ontwikkelingen, zoals het vergroten van een woning, steeds een herziening van het bestemmingsplan nodig is, zijn bouwmogelijkheden toegekend op plaatsen waar dit aanvaardbaar is. Afgezien hiervan wordt een planologisch juridische basis geboden voor grotere ontwikkelingen die bijdragen aan de kwaliteit van Ginneken. Deze ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 2.5 opgenomen.

### 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Ginneken'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding (ook wel plankaart) en de planregels.

De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: de ruimtelijke en functionele analyse van Ginneken;
- Hoofdstuk 3: het relevante ruimtelijke provinciale en gemeentelijke beleid;
- Hoofdstuk 4: de sectorale milieuaspecten;
- Hoofdstuk 5: de juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 6: de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7: de bestemmingsplanprocedure en communicatie.

## HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is eerst de positionering van Ginneken besproken. Het doel van dit hoofdstuk is het scheppen van een ruimtelijke en functionele context waarbinnen het huidige beleid uitgevoerd zal worden.

De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie, ruimtelijke ontwikkeling, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies. Tot slot zijn in dit hoofdstuk de ontwikkelingen beschreven die in het plangebied verwacht worden.

### 2.2 Positionering in breder verband

Ginneken is een voormalig dorp dat na de slechting van de vestingwerken van Breda geleidelijk is geannexeerd en opgenomen in stedelijk gebied. Het voormalige dorp vormt de overgang tussen stad en onbebouwde natuurgebieden in het zuiden. Het deels behouden dorpskarakter en de gunstige ligging aan de Mark en nabij het Mastbos zorgen voor een aangenaam leefklimaat.

### 2.3 Ruimtelijke structuur

Door haar voormalige status als dorp en latere stedelijke annexaties is Ginneken geleidelijk ingekapseld in het stedelijke gebied. Ginneken heeft door haar ontstaan en de geleidelijke opname een zeer gevarieerde opbouw en toont het diverse stedenbouwkundige typologieën. Alhoewel de wijk sinds 1942 bij de stad hoort, is de dorpse opzet nog duidelijk waarneembaar.

In deze paragraaf is de veelomvattende ruimtelijke structuur van Ginneken in kaart gebracht aan de hand van thema's:

- archeologie;
- ruimtelijke ontwikkeling;
- openbare ruimte en groen;
- verkeer.

#### 2.3.1 Archeologie

Ginneken ligt in een landschap waarin dekzandruggen, glooiingen en beekdalen elkaar afwisselen. Archeologisch onderzoek (2007-2009) heeft aangetoond dat in de omgeving van de kern al bewoning plaatsvond in de late middeleeuwen. Dit is vastgesteld onder andere aan de hand van huisplattegronden en waterputten. Gezien de ligging in een landschap met verschillende landschapstypes zijn archeologische resten uit de voorgaande perioden niet uit te sluiten. Gedurende de Spaanse tijd lag een deel van de militaire linies door Ginneken. Resten van deze wal werden onder andere aangetroffen tijdens het archeologisch onderzoek (2007-2008) aan de Taxandrialaan.

Om de archeologische verwachtingswaarden in het gebied te beschermen is op de verbeelding bij dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

De volgende waarderings worden gehanteerd:

#### *Archeologische monumenten*

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de gemeente Breda (voor gemeentelijke monumenten).

#### *Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden*

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan dertig centimeter 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 hoge archeologische verwachting*

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan dertig centimeter is en een planoppervlak behelzen van 100 m2 of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. De verstoorder betaalt.

*Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting*

Bodemingrepen die dieper gaan dan dertig centimeter 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. Ook hier betaalt de verstoorder.

*Terreinen met een lage archeologische verwachting*

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

*Verstoorde terreinen*

Dit zijn ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.



Figuur 2. Archeologische verwachtingenkaart

### 2.3.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Als voormalig dorp dat geïntegreerd werd in het stedelijk weefsel van Breda omvat de wijk Ginneken stedenbouw uit diverse perioden. De verschillende stedenbouwkundige typologieën en ensembles weerspiegelen voor een groot gedeelte het proces van de ruimtelijke ordening in Breda en Nederland. De bebouwingsstructuur is in deze paragraaf chronologisch en thematisch omschreven. Delen van de wijk Ginneken zijn door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangewezen als beschermd gezicht. In het aanwijzingsbesluit (1988, uitbreiding 1991) zijn de cultuurhistorische waarden in grote lijnen beschreven. Tevens loopt er een procedure voor de uitbreiding van het beschermde gezicht. Daarnaast is er een ordekaart (zie bijlage bij de toelichting) vervaardigd om beter inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van het gebouwde erfgoed in Ginneken. De bescherming van de cultuurhistorische waarden heeft zijn neerslag gekregen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zal de ordekaart door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gebruikt worden als toetsingsinstrument.

#### Tot 1870: Agrarisch karakter

Ginneken is ontstaan als agrarische nederzetting op de verbinding tussen Breda en Hoogstraten (zie figuur 3). De akkers ter hoogte van een doorwaadbare plaats in de Mark (ten zuiden van de huidige Emmabrug, ten westen van de Ginnekenweg) werden vanaf de elfde en twaalfde eeuw bewoond. Parallel aan de Mark loopt de oudste en belangrijkste as van het dorp: de Ginnekenweg, Raadhuisstraat en Ulvenhoutselaan. Op de samenkomst van deze route met de Duivelsbruglaan werd bebouwing opgericht, zodat een compact dorpsplein ontstond, de Ginnekenmarkt. Zie hiervoor figuur 4. Alhoewel de feitelijke zeventiende- en achttiende-eeuwse gebouwen zijn verdwenen, hebben de Ginnekenmarkt en het oostelijke gedeelte van de Duivelsbruglaan door de compacte, kleinschalige en voormalig agrarische bebouwing toch een dergelijk karakter.



Figuur 3. Ginneken in historisch-geografische context

In de zeventiende en achttiende eeuw waren de wegen van Breda naar Maastricht (via de huidige Prins Hendrikstraat, Overakkerstraat en de nu verdwenen Maastrichtsebaan) en de weg van Geertruidenberg naar Antwerpen (via de Valkenierslaan en door het Mastbos, om Breda heen) belangrijke doorgaande wegen. Met betrekking tot de lokale wegen zijn onder andere de tracés van de Duivelsbruglaan, Ploegstraat, Prins Hendrikstraat en Rozenlaan van cultuurhistorisch belang.



Figuur 4. Ginneken in 1621 (het noorden is onder)

De kern van Ginneken werd gevormd door het kerkgebouw met een plein/markt en de oostelijker gelegen Ginnekenakker. Deze akker was grotendeels leeg, waarbij de weinige bebouwing zich concentreerde langs de markt en de weinige wegen daar naartoe. Het lage gebied tussen de Ginnekenweg en de Mark was in gebruik als weilanden.

In de zeventiende eeuw vond in Ginneken een verdichting van de bebouwing plaats langs de as Ginnekenweg – Ulvenhoutselaan. Enerzijds zal de wederopbouw na de Tachtigjarige Oorlog hierin een rol hebben gespeeld, anderzijds de aanleg van een vaste brug over de Mark (de Duivelsbrug) in 1611. In deze periode zien we twee grote bebouwingsconcentraties: aan de Ginnekenweg ten zuiden van de Zandberg en rond de Ginnekenmarkt. Kleinere concentraties boerderijen waren er rond de wegensplitsing bij de Buistelberg en aan de Karnemelkstraat (de huidige Prins Hendrikstraat). Van vóór de achttiende eeuw is er weinig bekend over de architectuur in Ginneken. De enige zeventiende-eeuwse architectuur treft men nog aan in de kerk van de Hervormde Gemeente Ginneken aan de Duivelsbruglaan. Uit de achttiende eeuw stamt het in 1792 gebouwde raadhuis. Vermoedelijk was het merendeel van de panden in Ginneken in opzet eenvoudig (één laag onder een langskap) en qua architectuur sober. In de dorpskern staan nu nog enkele eenlaagspanden die wellicht nog uit de achttiende eeuw dateren. Eenvoudige huizen hebben nog steeds één laag onder een langskap. De voorgevels hebben vaak een symmetrische indeling waarbij alleen de entree een architectonische verbijzondering kent in de vorm van een omlijsting.

Aan het einde van de negentiende eeuw ontwikkelde Ginneken zich tot een dorp waar 'op stand' werd gewoond. De Ginnekenweg en de Ulvenhoutselaan groeiden geleidelijk aaneen tot een langgerekte lintbebouwing. De groei en het toenemende toerisme leidden tot een transformatie van het dorpsbeeld. Daarom wordt anno 2010 vooral architectuur aangetroffen uit de negentiende en het begin van de twintigste eeuw.

In het plangebied bevond zich een vijftal landgoederen, waarvan alleen Vrederust, Valkrust en Buistelberg (ten dele) bewaard zijn gebleven. Daarnaast wordt het plangebied doorkruist door vier belangrijke zichtlijnen op de toren van de Grote Kerk in Breda, vanuit het kasteeltje Bouvigne, het Ulvenhoutsebos en de landgoederen Wolfslaar en Vrederust. Van de vier molens die er waren in en om Ginneken is geen enkele bewaard gebleven. Slechts het Fortuinhof herinnert aan de locatie van



de voormalige maalterij aan de Raadhuisstraat 25, de opvolger van de molen Het Fortuin die aan de Bavelse laan stond.

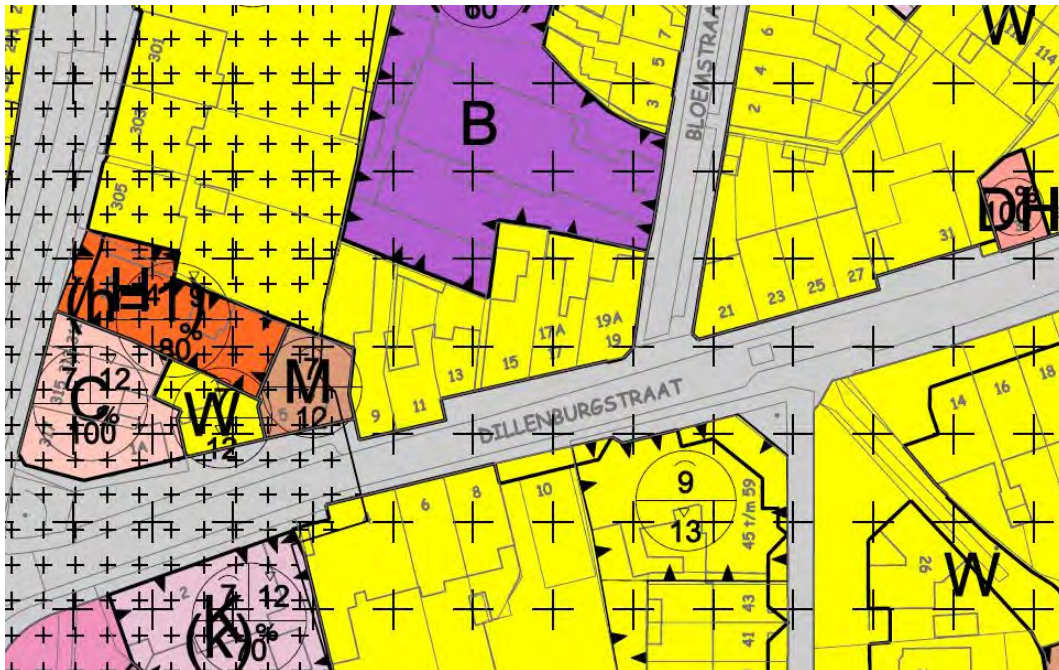
### 1870 – 1910: Historische lintbebouwing

Tussen 1869 en 1875 werd de vervallen vesting Breda afgebroken. Vervolgens werd de stad in hoog tempo langs bestaande lijnen uitgebreid. Door de natuurlijke omstandigheden (de Mark, bossen, droge akkers) groeide de weg naar Ginneken in populariteit. Rijke lieden vestigden zich er en trokken op hun beurt eenzelfde milieu aan.

Ginneken kenmerkt zich door haar historische lintbebouwing. Vanaf 1869 tot 1896 is de Ginnekenweg als lint bebouwd met voornamelijk individuele panden. Deze verbinding heeft nu nog een hoge dichtheid. De woningen aan dit historische lint kenmerken zich door hun individualiteit, maar vormen door hun bouwstijl (voornamelijk eclecticisme en neorenaissance) en aaneengeslotenheid wel een entiteit. Voor dit stedenbouwkundige ensemble, zie nummer 1 op figuur 6.

Na de bebouwing langs de Ginnekenweg is vanaf 1897 de Baronielaan als Boulevard Mastbosch planmatig aangelegd en in duidelijk karakteristieke stijl bebouwd met luxe herenhuizen. De laan heeft een breed profiel en een dubbele rij bomen. De Baronielaan vormt een tweede stedenbouwkundig ensemble (zie nummer 2). Ditzelfde geldt voor delen van de Dillenburgstraat. Andere oude verbindingen, zoals de Ulvenhoutselaan en Duivelsbruglaan, zijn minder dicht bebouwd. De Bavelse laan, een andere oude verbinding, is pas later bebouwd.

De historische kwaliteit van Ginneken waarover thans vaak gesproken wordt heeft met name gestalte gekregen rond de wisseling van de negentiende en twintigste eeuw, terwijl de basis hiervoor reeds in de achttiende en negentiende eeuw was gelegd. In het bestemmingsplan zijn de rooilijnen vastgesteld. Zie figuur 5. Deze rooilijnen waarborgen de herkenbaarheid van historische routes en de breedte van lanen.



Figuur 5. Voorbeeld verspringende (voorgevel)rooilijnen

### 1910 – 1930: Arbeiderswoningen langs linten

Vanaf de vroege twintigste eeuw is de lijnbebouwing doorgezet langs reeds bestaande ('secundaire') verbindingen, omdat er op deze wijze tegen relatief lage kosten gebouwd kon worden. Er werd immers gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur en er was weinig materiaal nodig, omdat de woningen in rijen tegen elkaar werden geplaatst. Voorbeelden van deze aaneengesloten woningen zijn de Ploegstraat, Gaffelstraat, Prins Hendrikstraat, Bavelse laan en delen van de Rozenlaan. De woningen aan deze linten kenmerken zich door hun kleine volumes (één bouwlaag met kap, of twee en incidenteel drie bouwlagen, beperkte breedte en diepte), individualiteit en kleinschalige eenheden.



Er zijn ook sporen van planmatig tot stand gekomen rijtjeswoningen. Een voorbeeld hiervan is het ensemble van de zogenoemde Woningwetwoningen (huisvesting van arbeiders naar aanleiding van de Woningwet 1901) aan de Gaffelstraat en Prins Hendrikstraat. Deze kleinschalige entiteit wordt gekarakteriseerd door één bouwlaag met kap en dakaccenten binnen de rij en op de kop.

### **1925 – 1940: Bouw van eerste buurten**

Vanaf eind jaren twintig zijn door particuliere ontwikkelaars woonbuurten gebouwd. Deze buurten sloten de lijnbebouwingen in. Op deze wijze werd het ongebreideld voortbouwen langs linten een halt toegeroepen, en werden afstanden tot bijvoorbeeld voorzieningen ingeperkt. De nieuwe buurten in Ginneken waren voornamelijk bestemd voor de (gegoede) middenklasse. In het westen en noorden van Ginneken zijn zulke buurten te vinden. De middenstandswoningen rond de kern van Ginneken zijn voornamelijk gebouwd in de stijl van het zakelijk expressionisme.

De 63 rijwoningen aan de Van Duijvenvoordestraat vormen een ensemble (nummer 4 op figuur 6). De smalle panden van twee bouwlagen zijn in 1927 gebouwd en typeren zich door de stenen balkons. Verder is in het noordwesten 'Villapark Korteweg' gesitueerd (nummer 5). Deze woningen aan de Van der Borchlaan, Anna Paulownalaan, Regentesselaan, Willem III Laan, Prins Alexanderlaan, Prins Frederiklaan en Burgemeester Serrarislaan zijn rond 1938 gebouwd. De forse woningen staan over het algemeen in blokken van vier en het straatbeeld is groen ingericht. Aan de Regentesselaan staan ook karakteristieke trapsgewijsgebouwde woningen uit 1926. De Koningin Emmalaan is ook een afspiegeling van de stedenbouw en architectuur van die periode.

Eenzelfde ensemble uit de jaren dertig bevindt zich aan weerszijden van de Franklin Rooseveltlaan. De woningen aan dit gedeelte van de zuidelijke rondweg en Strijenlaan (in Ginneken) en aan de Laan van Mecklenburg en Saksen Weimarlaan (in Zandberg) zijn gebouwd vanaf 1933. Toen de Franklin Rooseveltlaan in de jaren vijftig en zestig onderdeel werd van het rijkswegennet is dit gezamenlijk tot stand gekomen ensemble sterk gescheiden. Zie nummer 6 op figuur 6.

Andere straten uit de dertiger jaren zijn de Taxandrialaan en delen van de Rozenlaan. Iets later zijn de Laan van Liedekerke en omgeving aangelegd.

De buurt tussen de Baronielaan en de Mark (Burgemeester Passtoorsstraat, Cartier van Disselstraat, Teijchinélaan en Werfstraat) hebben met name vorm gekregen tot 1930. De zogenoemde 'Tweede Werfstraat' is een woonhof achter de Werfstraat. Deze woningen zijn gebouwd ter huisvesting van in het Mastbos actieve houthakkers. Het verzorgingstehuis 'De Werve' staat er sinds 1929.

### **1945 – 1955: Wederopbouw**

In 1942 breidde Breda haar grondgebied uit, waardoor onder andere Ginneken tot de stad ging behoren. Door de stedelijke annexatie kende Ginneken na de Tweede Wereldoorlog aanvankelijk een sterke groei. In het kader van de wederopbouw c.q. stadsuitbreiding werden vanaf 1950 ten oosten van de kern aan het Schoolakkerplein, Van Brechtstraat, Keermanslaan, Bavelselaan, Kerkhofweg en Vogelenzanglaan woningen opgericht van het type dat ook elders in Breda en Nederland te vinden is: grondgebonden woningen in aaneengesloten rijen, twee bouwlagen met kap, rode baksteen, grotendeels huursector. Deze woningen in traditionele stijl vormen een stedenbouwkundig ensemble, aangegeven met nummer 7 op figuur 6. Ook het noordelijke gedeelte van de Fatimastraat kenmerkt zich door zulke woningen. Vanaf beide zijden van het Schoolakkerplein, een plein dat overigens in 1930 al was aangelegd, bestaan duidelijke zichtlijnen naar de toren van de St. Laurentiuskerk.

### **1960 – 1970: Functionaliteit**

De jaren zestig vormen een vijfde periode waarin Ginneken verder gestalte heeft gekregen. Als gevolg van de sterke toename van het autoverkeer in de jaren zestig is de Allerheiligenweg aangelegd. Deze route met aansluiting op de zuidelijke rondweg ligt parallel aan de oude route tussen Ulvenhout en Breda via de Ginnekenweg, waardoor de dorpskern van Ginneken ontlast werd. Er werden grondgebonden eengezinswoningen en appartementenblokken (van vier bouwlagen) gebouwd langs de nieuw aangelegde weg. Binnen het kader van het sobere functionalisme van de jaren '60 werd ook De Marckhoek gebouwd.

De restruimte tussen de Ploegstraat/Gaffelstraat/ Kerkhofweg en de Fatimastraat werd gebruikt voor kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid, eenmansbedrijven, et cetera. Voor een gedeelte waren deze bedrijven vóór de aanleg van de nieuwe autoroute al aanwezig. De bedrijven op de binnenterreinen waren bereikbaar via smalle, onopvallende stegen tussen de woningen. Daarom is het ruimtelijk verborgen.



Figuur 6. Ensembles

### **1970 – 2005: Compacte stad**

Ginneken heeft afgezien van de duidelijke, centrale markt en lanen met statige, expressieve herenhuizen ook (bebouwde) binnenterreinen en verborgen elementen. Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw werd de wijk door gebrek aan fysieke uitbreidingsmogelijkheden (in de richting Mark en richting Mastbos) op diverse plaatsen geïntensiveerd. Met name de laatste decennia zijn diverse vrijgekomen bedrijvenlocaties getransformeerd tot hofjes met woningen en maatschappelijke functies. Hierbij gaat het vooral om de volgende woonhoven:

- Fortuynhof, geschakelde woningen van twee bouwlagen met kap na vertrek graanhandel Fortuyn;
- Henri 't Sasplein, twee-onder-een-kapwoningen van twee bouwlagen met kap na vertrek houthandel;
- Burgemeester Beenshof, patiowoningen na vertrek busbedrijf Pelikaan;
- Tuin Ginneken, patiowoningen na vertrek kleinschalige bedrijvigheid;
- Ginnekenhof, rijwoningen na vertrek cementfabriek Verlegh;
- Eleonorastraat, patiowoningen na sloop Maycretewoningen.

Aan de Keermanslaan staan splitlevelwoningen uit 1976 met inpandige garageboxen, hetgeen ook een voorbeeld is van de compacte-stadgedachte.

Door de centralisering van ziekenhuizen werd het St. Laurens-ziekenhuis aan de Ulvenhoutselaan opgeheven. Vanaf eind jaren '90 werd dit terrein ontwikkeld tot een woonbuurt van vrijstaande, twee-onder-een-kap-, geschakelde- en patiowoningen. Er werd aansluiting gezocht op de villa's en bungalows van de ter plaatse wonende doktoren aan het zuidelijke eind van de Jacqueline de Grezlaan. Oude beeldbepalende en waardevolle elementen zijn behouden. Het Laurensspark heeft daarom een gemêleerde opbouw.

### **2010 – 2020: Perken aan de groei**

Ginneken heeft anno 2010 enerzijds zijn waardevolle dorpse karakter behouden. Het gevoel van een dorp in een stad en de kleinschaligheid worden deels bepaald door de voor een dorp specifieke architectuur en stedebouw. De bebouwing in de oude kern van Ginneken heeft een eigen maat en schaal en verschilt daarin met andere delen van Breda. Straten zijn smal en charmant. Ook de aanwezigheid van de Mark en het daaraan georiënteerde park maken Ginneken tot een prettige woonplek.

Anderzijds is Ginneken een van de dichterbebouwde stadswijken van Breda. In het algemeen geldt dat het gros van de ruimte in particulier eigendom is en ook zodanig afgeschermd. Er is weinig openbaar terrein. De aanwezige pleinen zijn in beslag genomen door auto's (Valkeniersplein, Schoolakkerplein) en terras (Ginnekenmarkt). Desalniettemin heeft de ruimte in Ginneken, zowel in bebouwde als onbebouwde zin, een relatief hoge kwaliteit.

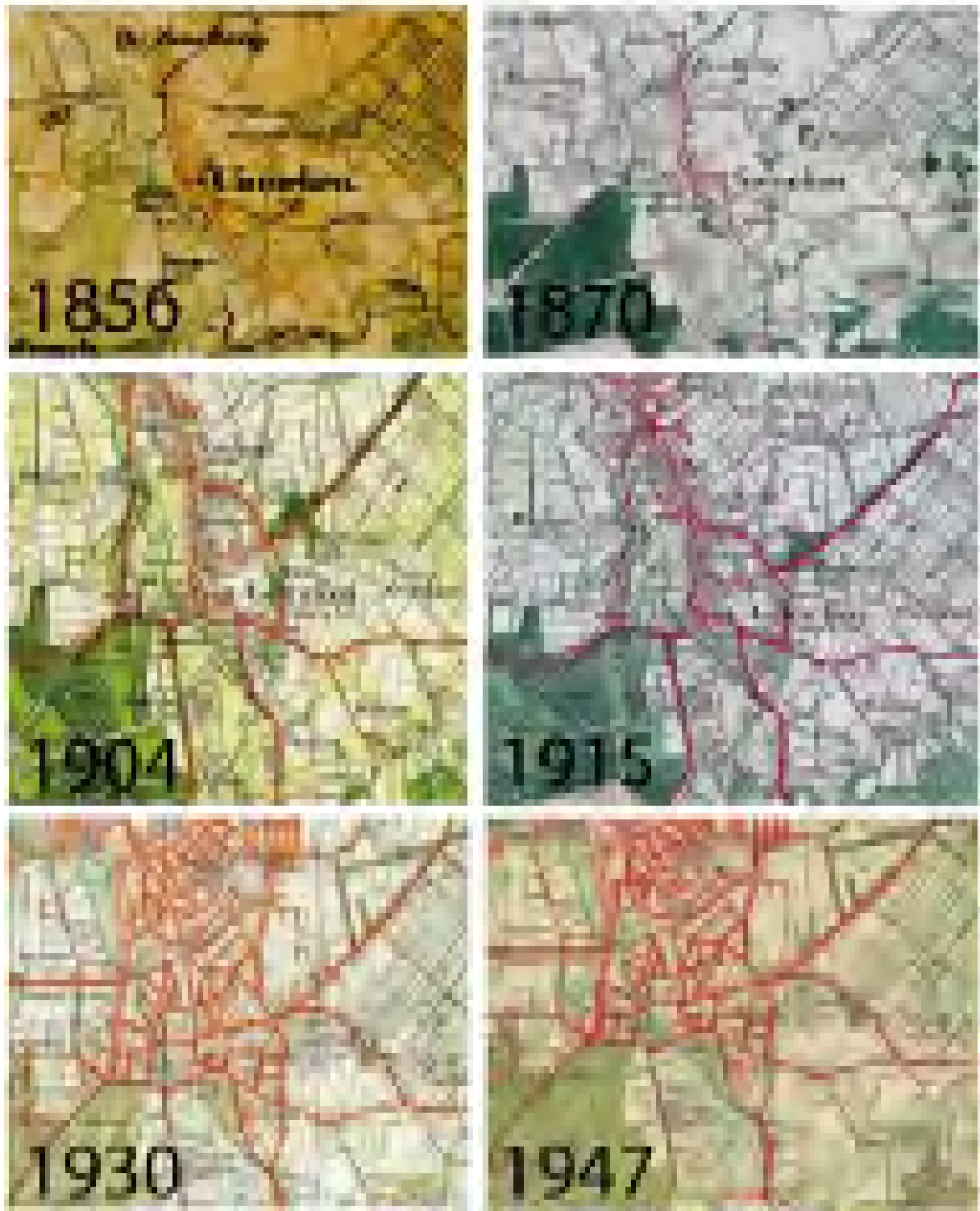
Ginneken heeft inderdaad zijn grenzen bereikt. Ginneken kan niet fysiek uitbreiden, omdat het Markdal en Mastbos niet bebouwd mogen worden met stedelijke functies. Hier is sprake van een harde grens. Ook is, gelet op het algemene leefklimaat, een verdere significante verdichting van Ginneken ongewenst. Een ruimtelijke verdichting en daarmee samenhangende toename van het aantal inwoners of bezoekers zouden namelijk leiden tot meer verkeersbewegingen en een hogere parkeerdruk.

Het gaat er nu dus om om de bestaande kwaliteiten te behouden en daarbinnen te zien waar kansen liggen voor functieveranderingen. Vrijgekomen ruimte (bijvoorbeeld na het vertrekken van een bedrijf) kan worden ingevuld met dat waar vraag naar is. Daarbij moet worden geïnvesteerd in openbare ruimte. Met name in Ginneken moet ook worden gekeken naar de parkeerdruk en verkeersafwikkeling. Het gaat uiteindelijk om een kwalitatief hoge en duurzame omgeving.

Afgezien van de in paragraaf 2.5 opgenomen ontwikkelingen is geen ruimte voor grootschalige ontwikkelingen. Op basis van de huidige kwaliteiten zijn er ook functieveranderingen uitgesloten. Het uitbreiden van het aantal horecagelegenheden is bijvoorbeeld onmogelijk gemaakt. In de planregels staat ook dat het aantal woningen niet vermeerderd mag worden. Hiermee wordt voorkomen dat panden gesplitst worden en dat er op achterterreinen wordt gewoond. Ook wordt bijvoorbeeld een eenlaags, typerend woonpand aan de Ginnekenweg minder aantrekkelijk voor projectontwikkeling, omdat er maar één woning mag worden teruggebouwd. Woningsplitsing wordt daarmee ook tegengegaan. De bestemming 'Verkeer' en de rooilijnen van de aangrenzende bebouwing doen het huidige stratenpatroon handhaven.

Eventuele ontwikkelingen moeten zich verhouden tot het dorpse karakter en de stedenbouwkundige ensembles in Ginneken. Deze ensembles en hun karakteristieken zijn in deze paragraaf reeds verduidelijkt. Er moet aansluiting worden gezocht op bestaande hoogtes. Anderzijds moet de diversiteit in de bouwhoogtes, hetgeen Ginneken karakteriseert, gegarandeerd blijven. Bij waardevolle panden binnen de ensembles zijn specifieke bouwhoogtes op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven.

### HISTORISCHE ONTWIKKELING GINNEKEN



Figuur 7. Historische ontwikkeling van Ginneken (1856 – 1947)



Figuur 8. Historische ontwikkeling van Ginneken (1959 - 1998)

### **2.3.3 Openbare ruimte en groen**

De openbare ruimte vormt samen met de bebouwde delen de opbouw en structuur van de stad en vervult een belangrijke functie voor de ontsluiting, de leefbaarheid, het verblijf en woon- en werkmilieu. De openbare ruimte in Ginneken is door de hoge bebouwingsdichtheid in kwantiteit beperkt. Het gros van de percelen is in particulier eigendom en ook zo afgebakend. Desondanks zijn er diverse, waardevolle openbare ruimten: straten en pleinen, water, en parken.

#### **Straten en pleinen**

Ginneken kent diverse routes met belangrijke historische waarden of beeldkwaliteit, sommige hebben een verkeersfunctie, andere een erffunctie. Op snijpunten of punten van samenkomst ontstaan interessante plekken - veelal pleinvormige ruimtes, die een rol spelen in de oriëntatie. Voorbeelden hiervan zijn de Ginnekenmarkt, de kruising Baronielaan - Mark - Zuidelijke Rondweg en de kruising van de Ginnekenweg met de Zuidelijke Rondweg.

De Ginnekenmarkt is sinds jaar en dag het ruimtelijke en sociale centrum van Ginneken. De dorpspomp is een herkenbaar element die verwijst naar het historische karakter van Ginneken. De Ginnekenmarkt is een plein met aan drie zijden detailhandel en een paar horecazaken. Het terrasbeslag op het driehoekige pleintje is groot.

Met name het Schoolakkerplein is een functioneel plein dat gebruikt wordt voor parkeren en het houden van evenementen. Via de twee straten naast het plein zijn duidelijke zichtlijnen op de kerktoren aan de Ginnekenweg.

Het Valkeniersplein is bestemd als winkelplein. Hier zijn ook vrije parkeerplaatsen.

Met het 'Oranjeplein' wordt bedoeld de kruising van de Ginnekenweg met de zuidelijke rondweg. De driesprong met de Prins Hendrikstraat was ooit bekend als het Oranjeplein. Anno 2010 is het verkeersviaduct sober en functioneel ingericht.

#### **Water**

De Mark is een van de belangrijkste pijlers van het prettige leefklimaat in Ginneken. Het water van de rivier brengt verkoeling en lucht in de versteende wijk. Op en langs het water zijn diverse mogelijkheden ter ontspanning. De Mark is een ecologische verbindingzone tussen binnenstad en buitengebied.

#### **Parken**

Naast de pleinen zijn voormalige landgoederen en parken belangrijke openbare ruimten. Aan de Ulvenhoutselaan is het voormalige landgoed Valkrust gesitueerd. Het landgoed is deels ingericht als openbaar park.

#### **Overige openbare ruimte**

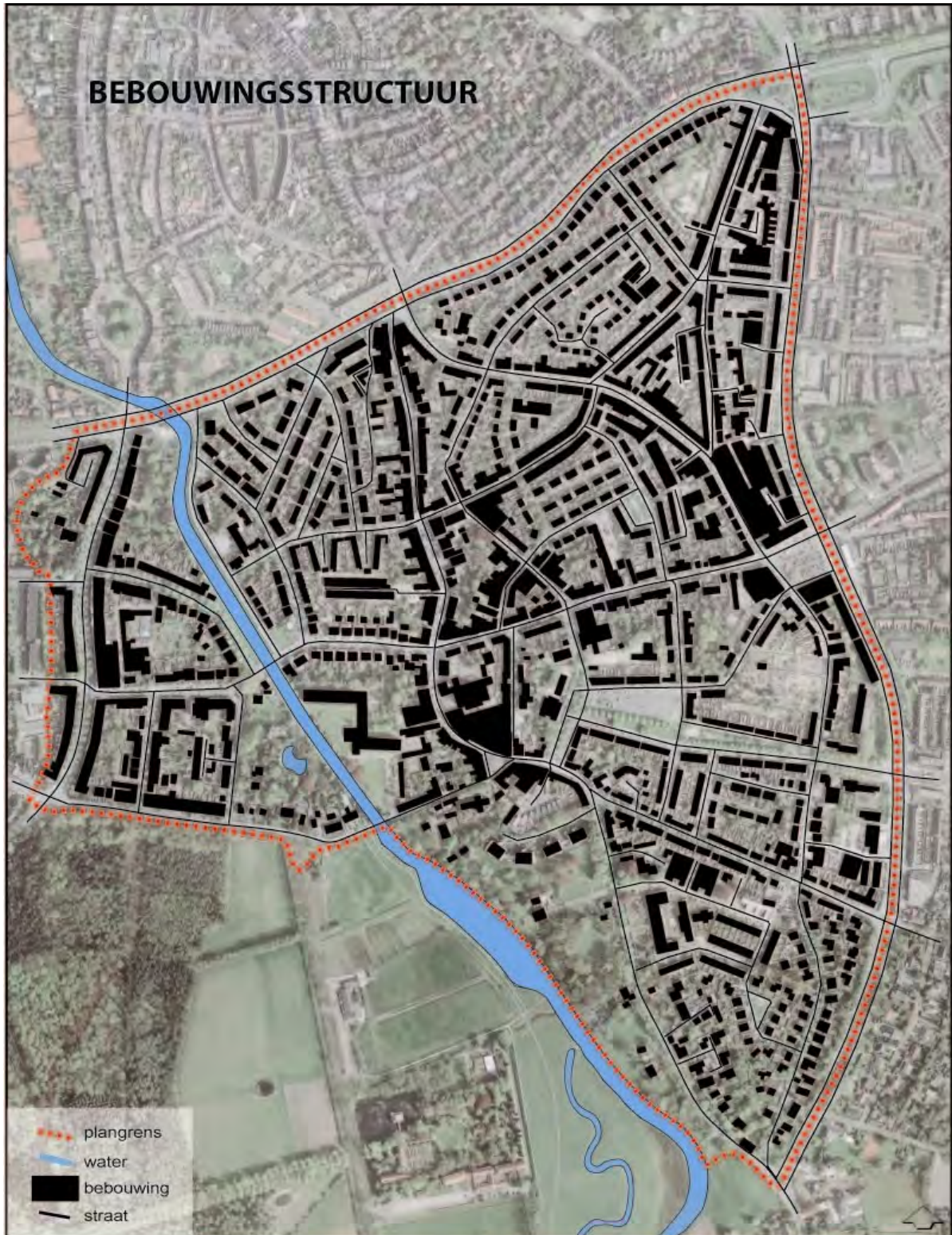
Verder zijn er enkele groenstroken, plantsoenen en parkjes aan het Schoolakkerplein, Regentesselaan en Laan van Rasseghem. In de woonbuurt tussen de Ginnekenweg en de Mark liggen driehoekige pleintjes op de samenkomst van straten. Aan de Vogelenzanglaan ligt een buurttuin. Tussen de Vogelenzanglaan en de Kerkhofweg is de begraafplaats gelegen.





Figuur 9. Openbare ruimte (hoofdstructuur)





Figuur 10. Bebouwing in 2008

### **2.3.4 Verkeer**

#### **Wegencategorisering**

De zuidelijke rondweg is een stadsontsluitingsweg. Stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda. In 2008 zijn op de zuidelijke rondweg doorstromingsmaatregelen genomen ter hoogte van de kruispunten met de Baronielaan en Fatimalein.

Aan de oostkant van Ginneken wordt de wijk begrensd door de wijkontsluitingsroute Allerheiligenweg/ Fatimastraat. Deze wijkontsluitingsweg vormt de belangrijkste toegangsweg voor Ginneken, samen met de route via de Willem van Oranjelaan. Daarnaast vormen de Baronielaan en Ginnekenweg/ Prins Hendrikstraat een belangrijke route van en naar de binnenstad van Breda, maar zijn niet als wijkontsluitingsweg aangewezen.

Alle overige straten in de wijk zijn als erftoegangswegen gecategoriseerd. Deze wegen vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijk is als 30km/uur-gebied ingericht.

#### **Openbaar vervoer**

Stadsbuslijn 7 vormt de belangrijkste verbinding tussen station/binnenstad en Ginneken. Deze rijdt in zuidelijke richting via de Baronielaan en vervolgens via de Koningin Emmalaan en Ginnekenweg naar het Schoolakkerplein, om daarna in noordelijke richting via de Allerheiligenweg en Prins Hendrikstraat weer richting binnenstad en station te gaan.

Stadsbuslijn 6 rijdt langs de oostelijke begrenzing van Ginneken richting IJpelaar en Nieuw Wolfslaar. Streekbuslijn 132 rijdt via dezelfde route richting Ulvenhout, Chaam, Ulicoten, Baarle-Nassau en Tilburg.

#### **Fietsverkeer**

Er is een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de route langs de zuidelijke rondweg, de route Fatimastraat/Allerheiligenweg en een verbinding via de Keermanslaan, Schoolakkerplein en Duivelsbruglaan naar de Willem van Oranjelaan.

Het secundaire netwerk bestaat uit de route Ginnekenweg, Raadhuisstraat en Ulvenhoutselaan (noord-zuid v.v.) en de route Cartier van Disselstraat, Koningin Emmalaan en Dillenburgstraat (oost-west v.v.).

#### **Parkeren**

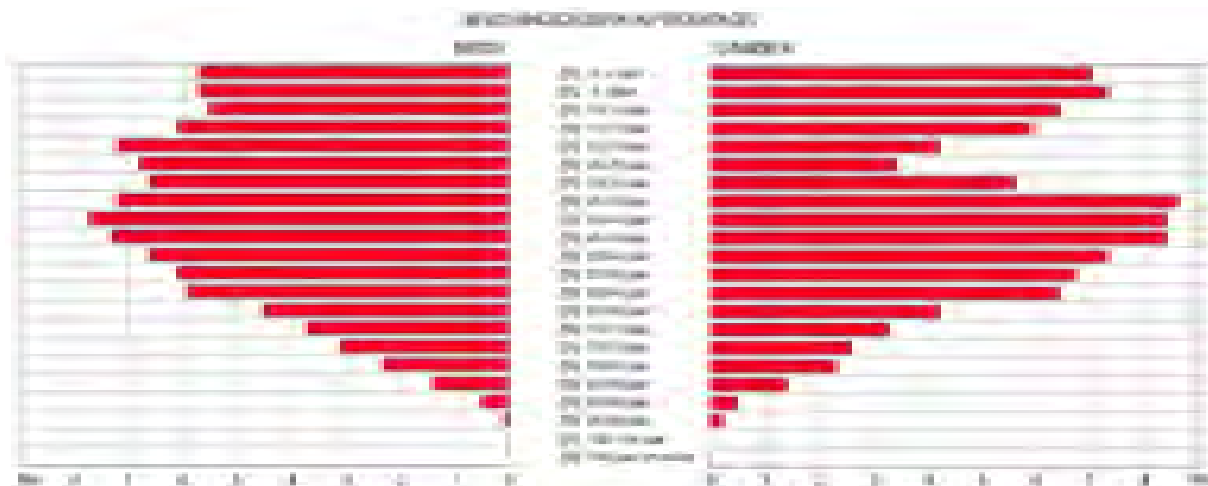
Ginneken is over het algemeen een gegroeide en dichtbebouwde wijk waarin de openbare- en parkeerruimte onder druk staan. Er wordt met name langs de straten geparkeerd. Verder zijn er centrale parkeerplaatsen ingericht, zoals het Schoolakkerplein nabij het centrum van Ginneken en het Valkeniersplein voor het winkelende publiek aldaar.

## **2.4 Functionele structuur**

Ginneken is vooral een woonwijk. Ter ondersteuning aan de woonfunctie zijn op lokaal niveau andere functies gesitueerd. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven, kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Diverse functies hebben een bovenlokaal tot regionaal verzorgingsgebied. In deze paragraaf is nader ingegaan op de verschillende functies in Ginneken. Voor het beleid inzake de functies wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

### **2.4.1 Wonen**

In Ginneken staan circa 2.900 woningen. In totaal zijn er circa 6.700 inwoners. Ten opzichte van de rest van Breda wonen in Ginneken relatief veel kinderen tot 14 jaar en volwassenen van 35 tot 54 jaar. Het gaat dus met name om gezinnen met jonge kinderen. Daarentegen wonen in Ginneken minder jongeren (van 15 tot 34 jaar). Het aantal ouderen in Ginneken is vergelijkbaar met de rest van Breda.



Figuur 11. Bevolkingsgroepen naar leeftijd in Breda en Ginneken

### 2.4.2 Bedrijven

Zoals reeds beschreven in paragraaf 2.2, wordt een groot deel van de ruimte tussen de Ploegstraat/ Gaffelstraat/ Kerkhofweg en de Fatimastraat gebruikt voor kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid, eenmansbedrijven, et cetera. Deze bedrijven op de binnenterreinen zijn bereikbaar via smalle, onopvallende stegen tussen de woningen.

### 2.4.3 Kantoren

Ginneken heeft niet veel kantoren. Alleen aan de statige Baronielaan, Ginnekenweg, Raadhuisstraat en Ulvenhoutselaan zijn enkele panden ingericht als zelfstandig kantoor, waarvan sommige met baliefunctie.

### 2.4.4 Detailhandel

Aan het Valkeniersplein is detailhandel geconcentreerd. Belangrijke drager is een grote supermarkt. Ook is er op het Valkeniersplein een relatief groot aantal kleinschalige winkels. Daarnaast is er detailhandel langs de Ginnekenweg en aan de Ginnekenmarkt. Verder zijn er verspreid over de wijk (vooral aan de oude routes) kleine aan-huis-gebonden winkels, bijvoorbeeld in de Prins Hendrikstraat, wat voor een levendigheid en buurtgevoel zorgt.

### 2.4.5 Horeca

In het plangebied zijn verschillende horecavestigingen. Aan de Ginnekenmarkt staan enkele cafés/ restaurants. Ook is horeca verspreid aanwezig langs de Ginnekenweg. Verder zijn er snackbars en buurtcafés, met name in Ploegstraat en omgeving.

### 2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

#### Onderwijs

In Ginneken staan twee basisscholen:

- Laurentiuschool aan de Van Gaverenlaan - Dillenburgerstraat;
- Dr. De Visserschool aan de Burg. Serrarislaan - Van der Borchlaan.

Daarnaast zijn er enkele tijdelijke dependances van deze basisscholen aan de Viandenlaan en op de hoek Keermanslaan/ Allerheiligenweg.

#### Kerken

In Ginneken staan een rooms-katholieke St. Laurentiuskerk aan de Ginnekenweg en een protestant-christelijke kerk aan de Duivelsbruglaan. De begraafplaats tussen de Vogelenzanglaan en de Kerkhofweg is in eigendom van de katholieke parochies van Ginneken en Overakker.

#### Gemeenschapshuis

Aan de Viandenlaan staat gemeenschapshuis Vianden.

#### Zorginstellingen

Aan de Cartier van Disselstraat/Werfstraat staat Huize de Werve.

#### **2.4.7 Sport en recreatie**

Tussen de Ploegstraat, Burgemeester Buijsenstraat en Franklin Rooseveltlaan is een bewaakte speelvoorziening gesitueerd. Op dit binnenterrein zit ook een scouting met clubgebouw.

### **2.5 Ontwikkelingen**

In de nota van uitgangspunten (maart 2009) zijn 17 ontwikkelingen genoemd. In deze paragraaf is aangegeven hoe deze ontwikkelingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen enerzijds bouwplannen waarvan de procedures afgerond zijn en anderzijds ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door dit bestemmingsplan. Ook zijn enkele ontwikkelingen geannuleerd of worden zij anderszins mogelijk gemaakt.

#### **2.5.1 Overgenomen in dit bestemmingsplan**

Voor enkele bouwplannen zijn vóór de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan artikel 19 WRO-procedures afgerond. Deze plannen zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

1. Cartier van Disselstraat 1b (voormalig garagebedrijf), bouw kantoren.
2. Dillenburgstraat 10 (voormalige meubelstofeerderij De Kort), bouw 1 woning.
3. Duivelsbruglaan 40, nieuwbouw serviceflat De Marckhoek.
4. Eleonorastraat (voormalige maycretewoningen), bouw 31 woningen.
5. Fatimastraat 186-196, herbouw loods groenten- en bloemenzaak Van Hooijdonk.
6. Fatimaplein 10, uitbreiding winkel Ben de Graaf/Carpetright.
7. Prins Hendrikstraat 21-23 bij Beukenhof (voormalig aannemersbedrijf), bouw 29 appartementen.
8. Taxandrialaan 26-46, bouw 2 woningen en 12 appartementen.
9. Van Schootenstraat 25, verbouw bedrijfspand tot buitenschoolse opvang.
10. Viandenlaan 2-10 (voormalig postkantoor), uitbreiding school.
11. Werfstraat 10, bouw 1 woning.

#### **2.5.2 Planologisch-juridische basis in dit bestemmingsplan**

Met dit bestemmingsplan 'Ginneken' wordt planologisch-juridische basis geboden aan een nieuwe ontwikkeling, die tijdens het opstellen van de nota nog niet bekend was:

1. Raadhuisstraat 6, uitbreiding kantoor.

#### **2.5.3 Genoemd in nota maar niet meegenomen in dit plan**

Aan onderstaande, ook in de nota genoemde ontwikkelingen is geen planologisch-juridische basis geboden in dit bestemmingsplan. Dit komt omdat de planvorming nog niet ver genoeg gevorderd was om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Indien toch tot planontwikkeling gekomen wordt, zal een en ander via aparte bestemmingsplannen (zogenoemde postzegelplannen) worden mogelijk gemaakt:

1. Vogelenzanglaan en Burg. Middelaerlaan (voormalige maycretewoningen), bouw woningen en appartementen;
2. Viandelaan, de bouw van de school;
3. Keermanslaan 70 (voormalige school), bouw woningen;
4. Rozenlaan, bouw woningen en garages.

Een plan die genoemd zijn in de nota van uitgangspunten, zijn in de tussentijd geannuleerd:

1. Werfstraat, uitbreiding Huize de Werve.

## HOOFDSTUK 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

Bij het maken van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor Ginneken weergegeven.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en treedt deze begin 2012 in werking.

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Volgens de Structuurvisie is vertrouwen in medeoverheden de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dicht bij de burger. Om die reden bevat de Structuurvisie een veel beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en minder regels in het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dan eerder was voorgenomen.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen.

Het Rijk zal wel, als daarom wordt gevraagd door gemeenten, in de voorbereidingsfase van de bestemmingsplanprocedure haar nationale belangen toelichten en, indien nodig, daarover kennis en advies geven.

Daarnaast blijft het Rijk (conform de huidige systematiek) opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatie regeling rond rijksinpassing

#### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of



uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

De Wet ruimtelijke ordening zoals die sedert 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Dat zijn regels waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen in het vervolg rekening moeten houden. Het gaat dan niet alleen om procedurele regels, maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

Met de AmvB algemene regels ruimtelijke ordening heeft de regering van die bevoegdheid gebruik gemaakt. De bedoeling van het besluit is, dat een aantal projecten die de regering van Rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. Het heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen, onder de naam AmvB-ruimte.

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes "projecten" beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Binnenkort zullen nog volgen:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJselmeergebied.

Op termijn volgt dan nog, blijkens publicaties van de Rijksoverheid, het onderwerp "duurzame verstedelijking".

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid draagt het Barro bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte".

De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

### Ginneken

De ruimtelijke ontwikkeling van Ginneken vindt plaats op een compacte wijze. Vrijkomende locaties binnen het bestaand stedelijk gebied worden herontwikkeld tot wonen en maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkelingen zoals omschreven in paragraaf 2.5 betreffen namelijk allen binnenstedelijke locaties. Verder zijn voor het gebied ten zuiden van Ginneken, rondom het Mastbos en Markdal, geen bebouwingmogelijkheden opgenomen. Ook het overgangsg gebied richting Ulvenhout wordt gespaard van stedelijke ontwikkeling.

Voor wat betreft de totstandkoming van een ruimtelijk plan zijn in dit geval diverse bewoners, bedrijven en andere groeperingen betrokken tijdens de visievorming voorafgaande aan dit bestemmingsplan. Hiermee is getracht om het bestemmingsplan gebiedsgericht, integraal en maatschappelijk gedragen vorm te geven.

### **3.2.3 Wijziging Besluit ruimtelijke ordening**

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

De gemeente Breda heeft in de visie 'Erfgoed in context 2008-2015' al de basis gelegd voor de Bredase identiteit, hetgeen de basis vormt voor het meenemen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. De cultuurhistorische waarden worden al enige jaren in het begin van het planproces meegenomen. In paragraaf 2.3 is het historisch karakter van het Ginneken uiteengezet. De wijze waarop het waardevolle karakter is geborgd is met name in paragraaf 3.4.1 beschreven, hiermee wordt voldaan aan zowel het Barro als het gewijzigde Bro.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Verordening ruimte**

##### Algemeen

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Deze onderwerpen zijn opgenomen in de Verordening ruimte. De verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, die op 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening ruimte, fase 1.

Provinciale Staten hebben in verband met de leesbaarheid een integrale versie van de verordening vastgesteld waarbij fase 2 is geïntegreerd in fase 1 en waarbij een herschikking van de hoofdstukken en een hernoeming van de artikelen heeft plaatsgevonden. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 8 maart 2011 in werking getreden.

De verordening geldt voor de Brabantse gemeenten als kader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en bevat onder meer regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Aardkunde en Cultuurhistorie
- Land- en tuinbouw.

##### Ginneken

Het plangebied Ginneken ligt volgens de kaarten bij de provinciale Verordening ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De Mark in de bebouwde kom van Ginneken is onderdeel van het waterbergingsgebied en de ecologische hoofdstructuur. Een zone rondom de Mark is aangeduid als zoekgebied voor een ecologische hoofdstructuur.

##### *Regionaal waterbergings(zoek)gebied*

Een waterbergingsgebied is een gebied waar het noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan. Een reserveringsgebied is mogelijk in de toekomst noodzakelijk om wateroverlast tegen te gaan. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een regionaal waterbergingsgebied strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. In het Markdal ten zuiden van Ginneken, buiten de grenzen van dit bestemmingsplan, zijn waterbergingsgebieden gereserveerd. Bij hoog water zullen deze ruime gebieden onderlopen.

##### *Ecologische hoofdstructuur*

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Bovendien stelt het bestemmingsplan regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Binnen dit bestemmingsplan is de Mark als ecologische drager bestemd. Binnen de waterbestemming is geen verdere functionele flexibiliteit opgenomen. Bovendien geldt ter hoogte van de Mark de gebiedsaanduiding 'Ecologische Verbindingszone'.



Figuur 13. Uitsnede uit verordening ruimte, fase 1

### 3.3.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

#### Algemeen

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hiermee heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom. Een contrastrijk Brabant wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn twee belangrijkste beleidslijnen.

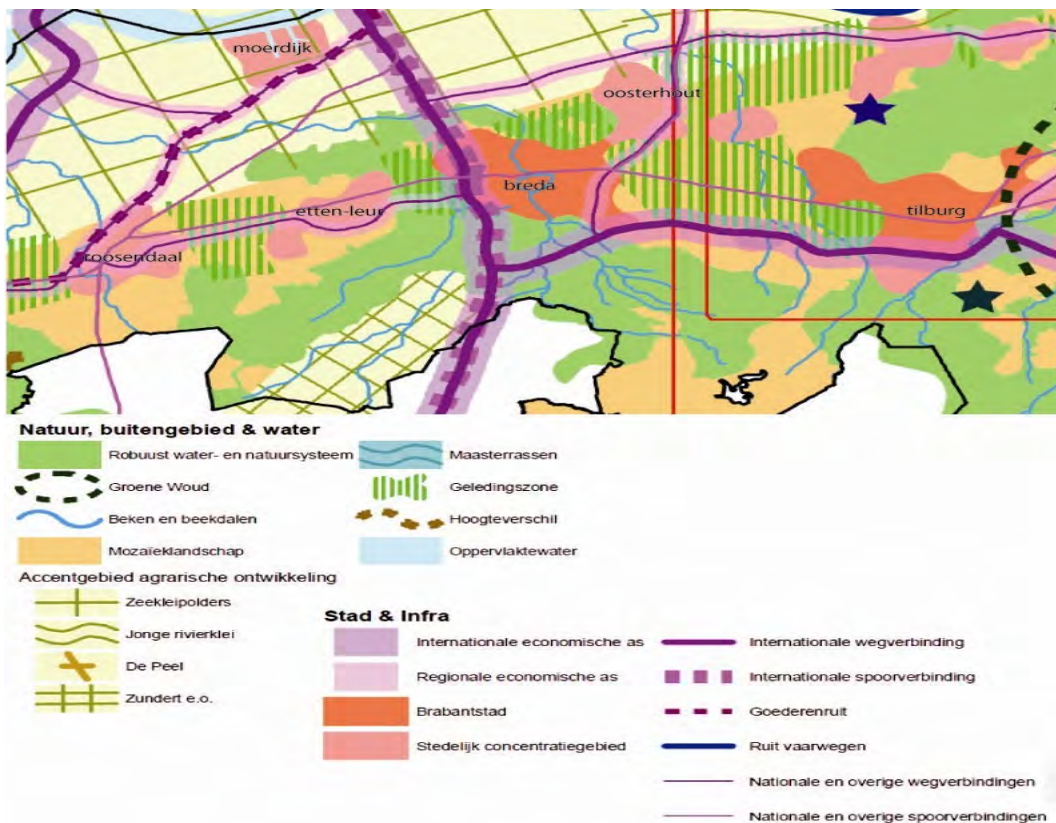
Het belangrijke verschil tussen de structuurvisie en de verordening ruimte is het gegeven dat de structuurvisie abstract en richtinggevend voor de langere termijn (tot 2025 en 2040) is, terwijl de verordening regels biedt die moeten worden overgenomen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie heeft in de structuurvisie 13 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (Inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

### Ginneken

Ginneken is bestaand stedelijk gebied en grenst aan een robuust water- en natuursysteem. Een belangrijk thema is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden. Ook wordt belang gehecht aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op een compactere wijze - in de hoogte en de diepte - te bouwen. Het buitengebied ten zuiden van Ginneken maakt onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur.



Figuur 14. Visiekaart bij provinciale structuurvisie

### 3.3.3 Vertaling provinciaal beleid

Het provinciale beleid beschermt met name het buitengebied tegen een verdere verstedelijking. Eventuele ontwikkelingen zouden in het stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Dit betekent een verdichting van het ruimtegebruik. Op deze manier blijft de scheiding tussen stedelijk gebied en buitengebied bestaan.

Het buitengebied is door bestemmingsplan 'Ginneken' en het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' beschermd tegen verstedelijking. De Mark is als gevolg van de Verordening ruimte in dit bestemmingsplan aangeduid als 'Ecologische Verbindingszone'.

De tweede poot van het provinciale beleid, zijnde het intensiveren van het stedelijk gebied, is niet vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Ten grondslag hieraan ligt het specifieke gemeentelijke beleid (de nota van uitgangspunten) dat voor Ginneken vastgesteld is. Het ruimtegebruik in Ginneken is reeds intensief en een verdere verdichting zou, onder andere, negatieve effecten hebben op het woonklimaat. Ook zou de verkeer- en parkeerdruk onaanvaardbaar toenemen. Om deze problemen te voorkomen, is gemotiveerd afgeweken van het provinciale beleid (ten aanzien van het aspect zuinig ruimtegebruik). Voor een verdere uitleg wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1 en 3.4.1.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Nota van Uitgangspunten Ginneken

Zoals gesteld in hoofdstuk 1, heeft het college van Breda in juni 2009 een nota van uitgangspunten voor de wijk Ginneken vastgesteld. In deze nota is een tweedeling gemaakt tussen 1) uitgangspunten voor het bestemmingsplan en 2) een uitvoeringsprogramma waarin zaken vermeld staan die niet met een bestemmingsplan geregeld kunnen worden, maar anderszins.

In deze paragraaf is aangegeven hoe de uitgangspunten zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven op welke wijze het uitgangspunt is vertaald in de planregels, verbeelding of toelichting. De thema's in de nota zijn als volgt:

1. Historisch karakter
2. Buitenruimte en Flora en fauna
3. Verkeer
4. Maatschappelijke voorzieningen

5. Wonen
6. Horeca en detailhandel

### **Historisch karakter**

*Uitgangspunt 1: Bebouwingsmogelijkheden moeten aansluiten op de oude linten of de kleinschalige planontwikkelingen en zich verhouden tot bestaande bebouwing.*

Het karakter van Ginneken wordt bepaald door de oude linten en daarbinnen op een kleinschalige wijze tot stand gekomen planmatige ontwikkelingen. De maat en schaal van ontwikkelingen moeten aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur. In het bestemmingsplan is dit uitgangspunt verankerd door het toepassen van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Deze gebieden zijn namelijk aantoonbaar meer bijzonder dan andere gebieden. Daarbij blijft de basisbestemming ook gelden.

Met het toewijzen van deze bestemming zijn specifieke bouwvoorschriften toegepast voor (delen van) de Baronielaan en Burg. Passtoorsstraat, de Ginnekenweg, Ginnekenmarkt, Duivelsbruglaan, Raadhuisstraat en Ulvenhoutselaan. Het gaat dan met name om regels inzake hoogten en het vastleggen van rooilijnen. Ook is de parcelering opgenomen om het verspringende ritme te behouden. Sloop wordt gekoppeld aan herbouw. Verder is gesteld dat de bebouwing niet veranderd mag worden als dit vanaf de openbare weg zichtbaar is.

Voor de gebieden zonder dubbelbestemming gelden de standaardregels waarbij de rooilijnen en de maximale goot- en nokhoogten zijn vastgelegd, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid. Bestaande afwijkingen worden aangegeven.

*Uitgangspunt 2: Bij nieuwe ontwikkelingen in de oude linten moet de structuur met een verspringende rooilijn gerespecteerd worden.*

De oude linten van Ginneken worden gekenmerkt door verspringende voorgevelrooilijnen. Ook zijn er andere typerende straten met een inspringende gevelwand. De rooilijn bepaalt voor een belangrijk deel het kleinschalige, dorpse karakter. Door het naar voren en achteren plaatsen van bebouwing ontstaat een afwisseling tussen openheid en knusheid, zonder beknellend te worden.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn alle huidige rooilijnen als zodanig opgenomen. In de planregels is gesteld dat de bebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd moet worden. Dit geldt voor alle bestemmingen. Een en ander betekent dat een eventuele nieuwe ontwikkeling zich moet voegen in de bestaande situering. Hiermee is de verspringende rooilijn gewaarborgd, zover die anno 2010 aanwezig is.

*Uitgangspunt 3: Het buitengebied blijft zichtbaar vanaf het stedelijke gebied & Uitgangspunt 4: Het Markdal dient onbebouwd te blijven.*

In Ginneken wordt het historische karakter mede gevormd door de directe relatie van het stedelijke gebied met het omliggende buitengebied aan de zuid- en zuidwestzijden van Ginneken. Deze waarde dient behouden te blijven door het buitengebied zichtbaar te houden vanaf het stedelijke gebied. Dit betekent dat er geen bebouwing kan worden toegevoegd, hetgeen ook een uitgangspunt is van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' (dat aan de zuidwestzijde aan bestemmingsplan 'Ginneken' grenst).

Een klein gedeelte van het Markdal valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Ginneken. Het gaat hier om de oostoever van de Mark. De huidige woon- en kantoorbestemmingen zijn positief bestemd. Er zijn geen mogelijkheden om bebouwing toe te voegen. De overige gronden zijn bestemd als Groen of Natuur zonder bebouwingsmogelijkheden. Daarmee blijft de visuele relatie tussen stedelijk en landelijk gebied gewaarborgd.

*Uitgangspunt 5: Voorzieningen zijn bepalend voor de leefbaarheid van een woongebied en het dorpse karakter.*

De bestaande voorzieningen (zoals scholen, huisartsen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvanglocaties) hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Elke voorziening krijgt bijbehorende bouwregels. Hierdoor blijft ruimte gecreëerd voor de voorzieningen.

*Uitgangspunt 6: Historische elementen en structuren moeten behouden blijven.*

In Ginneken heeft een aantal panden een beschermde status conform de Monumentenwet van 1988 en de Monumentenverordening Breda 1994. Het gaat hier om 28 rijksmonumenten en 4 gemeentelijke monumenten. Zie hiervoor bijlage 1 bij deze toelichting.

Hiernaast is er een aantal panden die een zekere meerwaarde hebben voor het historische karakter van Ginneken, maar niet als monument zijn aangewezen. Deze zijn geïnventariseerd en opgenomen



in het bestemmingsplan onder de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Dit is beschreven onder uitgangspunt 1. Ditzelfde geldt voor de structuur van de openbare ruimte.

*Uitgangspunt 7: Voortuinen mogen niet meer opgeofferd worden voor het parkeren.*

Het is mogelijk in een bestemmingsplan voorwaarden op te nemen die voorkomen dat er in voortuinen geparkeerd wordt. Het is bijvoorbeeld in de Baronielaan van belang dat de kenmerkende ijzeren hekwerken behouden blijven. In de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, zodat de hekwerken niet zonder sturing/voorwaarden kunnen worden weggehaald. Dit voorkomt parkeren in de voortuin. Daarnaast is er ook altijd een in-/uitritvergunning nodig indien men wil parkeren in de voortuin.

### **Buitenruimte en Flora en fauna**

*Uitgangspunt 8: De openbare ruimte mag niet kleiner worden.*

Bestaande openbare ruimte (met veelal de bestemming Verkeer of Groen), is gewaarborgd omdat er geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Daarnaast is openbare ruimte in het algemeen in eigendom van de gemeente, waardoor er een grote controle is op wat er wel en niet bebouwd wordt. Met uitzondering van kleine bouwwerken (verkeersborden, speeltoestellen) is het niet mogelijk de openbare ruimte te verstoren. Opoffering van de openbare ruimte voor bebouwing (wonen en andere functies) is niet mogelijk. Dat kan alleen indien een nieuw bestemmingsplan voor het gebied gemaakt wordt. Dit vergt een bestemmingsplanprocedure en dit betekent een afweging en de mogelijkheid om invloed uit te oefenen door middel van inspraak.

*Uitgangspunt 9: Bij herontwikkeling moet ingezet worden op het toevoegen van openbare ruimte.*

Bij een nieuwe ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan worden eventueel randvoorwaarden gesteld met betrekking tot openbare ruimte. Hierbij geldt het Masterplan Openbare Ruimte (zie paragraaf 3.4.3) als handboek. Indien een initiatief wel past in een bestemmingsplan, is het slechts mogelijk in goed overleg met de ontwikkelaar te komen tot een gemeenschappelijk gewaardeerde openbare ruimte. In dat geval kunnen geen verplichtingen worden gesteld om nieuwe openbare ruimte aan te leggen.

*Uitgangspunt 10: Het Schoolakkerplein moet zijn functie voor het (gratis) parkeren behouden.*

Het Schoolakkerplein heeft een verkeersbestemming. Deze verkeersbestemming is bedoeld voor verkeer in de mobiele zin van het woord, alsook parkeren. Ook mag er groen aangeplant worden en er mag worden gespeeld. Ook zijn er, buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan, (jaarlijkse) evenementen toegestaan.

*Uitgangspunt 11: De kwaliteit van de Ginnekenmarkt moet behouden blijven.*

Rondom de Ginnekenmarkt heeft de bebouwing de bestemming 'Centrum'. Deze bestemming laat een uitwisseling tussen diverse functies toe, zodat er mogelijkheden zijn lege panden opnieuw in te vullen. Dit betekent dat een planologische ruimte geboden wordt om de kwaliteit te behouden. De verdiepingen van de panden zijn bestemd voor wonen (met uitzondering van panden waar momenteel al een andere functie op de verdieping aanwezig is), om zo de levendigheid en sociale controle te waarborgen. Horecapanden zijn aangeduid. Hiermee is het aantal beperkt. Hiermee is de kwaliteit van de Ginnekenmarkt in ruimtelijke en functionele zin met diverse regels vastgelegd.

*Uitgangspunt 12: Het Oranjeplein moet weer een visitekaartje worden.*

Het kruispunt is nu, 2010, erg rommelig en de oude verbinding is niet meer duidelijk. Vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig opzicht zou het herstellen en het herinterpreteren van de oude verbinding in welke vorm dan ook tot een grote kwaliteitsverbetering leiden. Er is momenteel echter geen plan voor het Oranjeplein. Daarom is in de regels en op de verbeelding niets anders opgenomen dan de huidige situatie: Verkeersdoeleinden.

### **Verkeer**

*Uitgangspunt 13: Ginneken moet toegankelijk zijn voor het bestemmingsverkeer*

In de nota van uitgangspunten is gesteld dat het doorgaande verkeer zijn route moet vinden langs wegen rondom de wijk, terwijl de wijk zelf -uiteraard- bereikbaar moet blijven voor bestemmingsverkeer. Voorts is gesteld dat de wegen voor het doorgaande verkeer de bestemming 'Verkeer' krijgen, en de overige straten 'Verkeer- en verblijfsgebied'. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is echter aangesloten bij de Nederlandse standaardregels voor bestemmingsplannen en is gekozen voor één bestemming, te weten 'Verkeer'. Het onderscheid tussen stroomwegen of verblijfsgebieden is vastgelegd in het gemeentelijke verkeersplan.

Begin 2010 is een verkeerstelling uitgevoerd in de wijk. Met de uitkomst hiervan wordt gekeken welke maatregelen nodig zijn om eventueel sluijverkeer door Ginneken te voorkomen. Dit staat verder los van het bestemmingsplan.

### **Maatschappelijke voorzieningen**

*Uitgangspunt 14: De voorzieningen die er zijn, moeten behouden blijven.*

Alle maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, gemeenschapshuizen en speeltuinen, zijn bestemd zoals ze zijn. Er wordt dus planologische ruimte geboden aan het behoud.

### **Wonen**

*Uitgangspunt 15: Creëren van meer kansen voor starters en senioren.*

In de toelichting is aangegeven wat de woonwensen zijn in Ginneken: starters en senioren moeten meer kansen geboden krijgen. Zij wensen te wonen in appartementen, bereikbare en middeldure huurwoningen en ook middeldure koopwoningen.

Het sectorale woonbeleid (zie paragraaf 3.4.4) zorgt ervoor dat van de nieuwbouw minimaal 30% 'bereikbaar' is. Ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk volgens het bestemmingsplan. Indien er ruimte vrijkomt voor woningbouw, zal voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan gemaakt moet worden, waarbij afspraken over het aantal, het type en de prijsklassen van de woningen worden vastgelegd in een overeenkomst. Hierbij wordt aangesloten op het woonbeleid van dat moment.

### **Horeca en detailhandel**

*Uitgangspunt 16: De aanwezige detailhandel moet in balans blijven.*

Aan kwaliteit zijn in het bestemmingsplan geen normen te binden, wel aan kwantiteit. Het aantal aanwezige detailhandelvestigingen is positief bestemd. Binnen de bestemming 'Centrum' rondom het Valkeniersplein en Ginnekenmarkt / deel van de Ginnekenweg is een uitwisseling van functies mogelijk.

*Uitgangspunt 17: Geen uitbreidingsmogelijkheden voor horeca.*

Het aantal aanwezige horecavestigingen of panden met dergelijke rechten is in het bestemmingsplan vastgelegd. Er zijn geen nieuwe of extra vestigingsmogelijkheden opgenomen ten opzichte van het huidige aantal. Er is dus geen uitwisseling mogelijk zoals bij detailhandel, omdat de horeca bewust per pand is aangeduid. Wel bestaat de mogelijkheid om een zwaardere horeca (café, categorie III) te vervangen door een lichtere (restaurant, categorie I). Om dit goed te sturen zijn de bestaande horecapanden als zodanig aangeduid. Voor meer informatie, zie paragraaf 3.4.9.

## **3.4.2 Structuurvisie Breda 2020**

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

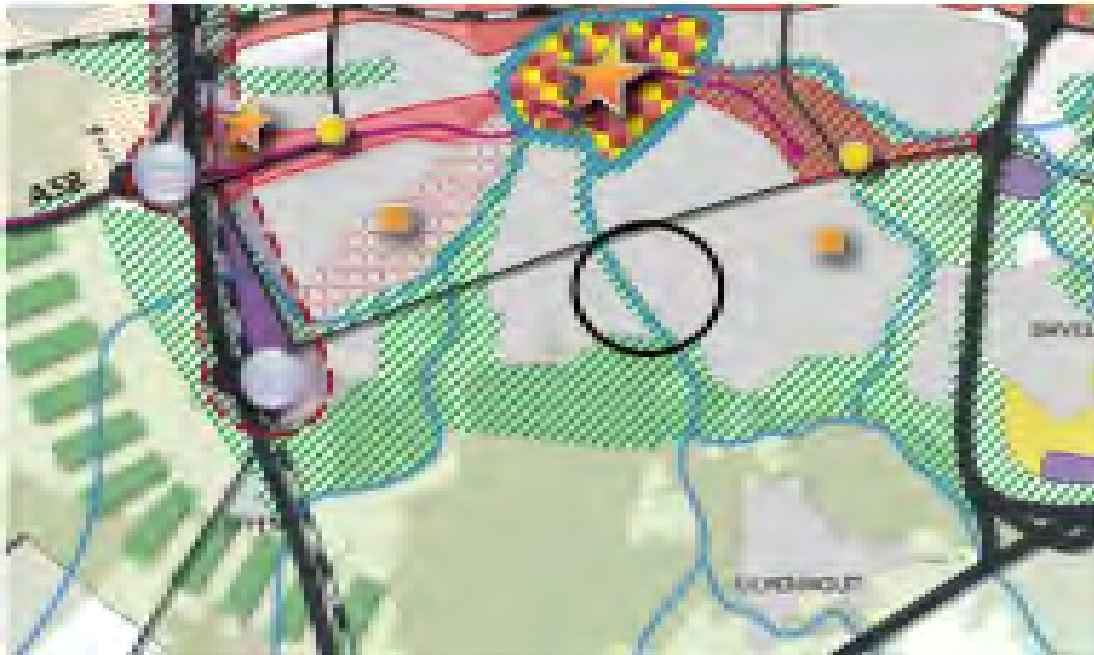
De wijk Ginneken is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als consolidatiegebied. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken naar eventuele kleinschalige ontwikkelingen met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke initiatieven krijgen op basis van de gemeentelijke woondoelen en doelen met betrekking tot 'geschikt wonen voor iedereen' met name prioriteit in die gebieden waar de actualisatie van het bestemmingsplan aan de orde is.

Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van het geheel aan milieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk. Voor de kwaliteit van wonen worden woonprogramma's en basispakketten voor voorzieningen opgesteld volgens Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI).

In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en bij gewenste functieveranderingen.

Inrichting en beheer van de openbare ruimte op intensiveringplekken verdienen extra aandacht. Historische linten met ruimtelijke variatie en groene verbindingen (lanen, bosstroken, ecologische bermen en zones en dergelijke) worden gekoesterd. Verder wordt de ruimtelijke kwaliteit van veel consolidatiegebieden bepaald door diverse onbebouwde (groene) ruimte, zowel openbaar als privaat.

Ook deze kwaliteit wordt gekoesterd en afgewogen bij voorstellen die tot ruimtelijke verdichting leiden. Kortom, een kleine of grotere ruimtelijke ontwikkeling moet altijd tot een functionele en/of ruimtelijke verbetering van een plek en haar omgeving leiden.



*Figuur 15. Uitsnede uit de gemeentelijke structuurvisie*

Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en later bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie is daarom wenselijk en in voorbereiding.

### **3.4.3 Stedelijke programmering 2020, Koers gezet**

In de Structuurvisie Breda 2020 is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan gedacht, er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in voorbereiding zijn. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om de fysieke ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet dus een herprogrammering plaatsvinden, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Koers gezet' vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Aangegeven is op welke projecten en gebieden programmatisch wordt ingezet. Ook is het Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders in de stad.

In onderhavig bestemmingsplan is woningvermeerdering, in overeenstemming met Koers gezet, in het hele plangebied uitgesloten. Er zijn ook geen nieuwe bouwlocaties opgenomen.

### **3.4.4 Visie Openbare ruimte 2020**

In 2009 is de 'Visie Openbare Ruimte 2020' vastgesteld door de gemeenteraad. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door mogelijkheden te vergroten om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. Een krachtige openbare ruimte is noodzakelijk. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die precies past bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. Een ruimte die mensen aantrekt en uitdaagt, die tegelijk veilig en spannend is. In deze visie worden daartoe drie keuzes gemaakt: 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

#### *1. Gedeelde ruimte*

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. De openbare ruimte is hierbij niet opgedeeld in functiezones.

#### *2. Herkenbare ruimte*

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel in ruimte als tijd (ontstaansgeschiedenis en totale netwerk van openbare ruimten). De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

#### *3. Duurzame ruimte*

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

Hoewel Ginneken is geïntegreerd in het stedelijke weefsel, heeft het een oude dorpskern met een eigen karakter. Bovendien kent de wijk cultuurhistorische waardevolle routes en anderszins belangrijke openbare ruimte. Dit is reeds in paragraaf 2.3 verduidelijkt.

De openbare ruimte in een dorp is heel anders dan in de stad: dorpen kennen relatief veel privé-kavels en weinig openbare ruimte. Dorpen hebben vaak een directe ruimtelijke en functionele relatie met het buitengebied.

De stad heeft een compacter, 'stenen' karakter in combinatie met meer gemeenschappelijke ruimte.

Er is voor gekozen deze karakterverschillen te behouden en waar mogelijk te versterken.

Ginneken is vooral een domein voor bewoners. De wijk is, zoals blijkt uit paragraaf 2.3, in verschillende periodes opgebouwd en vormt daarmee een tegenhanger van geplande en grootschaliger uitbreidingswijken. Vooral de geleidelijke ontwikkeling kenmerkt Ginneken. Deze eigenheid is goed bewaard gebleven en moet behouden blijven, duidelijk tot uitdrukking komen en waar mogelijk versterkt.

In het uitvoeringsprogramma van de nota zijn verschillende wensen opgenomen. Hierbij gaat het onder andere om het aantrekkelijker maken van het Schoolakkerplein, het verbeteren van trottoirs, het creëren van ontmoetingsplekken en het planten van bomen. Ook is aangegeven dat er een wijkgericht programma opgesteld zal worden op een interactieve manier.

### **3.4.5 Wonen**

#### ***Woonvisie***

In het door de gemeenteraad vast te stellen woonbeleid zal worden ingespeeld op de verwachte en gewenste ontwikkelingen op de Bredase woningmarkt. Omdat de dynamiek op het gebied van Wonen groot is wordt de actualisering van het woonbeleid (eerder vastgelegd in de Woonvisie Breda) uitgevoerd in de vorm van een Woonagenda die periodiek kan worden aangevuld. Tezamen met het regieplan Koersgezet wordt met de Woonagenda richting gegeven aan de toekomst van het Wonen in Breda.

### **Studentenhuisvesting**

Vooruitlopend op het nog vast te stellen beleid met betrekking tot studentenhuisvesting is in dit bestemmingsplan gekozen om het gebruik van een woning voor kamerverhuur te koppelen aan een omgevingsvergunning. De woning mag voor kamerverhuur worden gebruikt, mits deze woning en de (leef)omgeving hiervoor geschikt is.

### **Geschikt Wonen voor Iedereen**

Geschikt Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun gebied kunnen wonen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- 1 voldoende en geschikte huisvesting;
- 2 een toegankelijke woonomgeving;
- 3 de aanwezigheid van primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank, postkantoor en dergelijke);
- 4 de aanwezigheid van benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

In het kader van het GWI-beleid is Breda verdeeld in 15 GWI-gebieden. Per wijk is in kaart gebracht hoeveel voorzieningen er zijn voor wonen, zorg en welzijn. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn.

In het deelgebied Ginneken / IJpelaar / Blauwe Kei / Overakker is het aandeel 55-plussers hoog. De wijk vergrijst en vraagt op korte termijn aandacht. Momenteel wordt gewerkt aan een uitwerking van het GWI-beleid specifiek voor het deelgebied Ginneken / IJpelaar / Blauwe Kei / Overakker. In het Ginneken moet een voorziening komen waardoor mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen. Hiervoor zijn aangepaste woningen nodig evenals een zorgkruispunt. De aangewezen locatie is het verzorgingstehuis De Werve. Indien het vestigen van een zorgkruispunt op deze plek niet realistisch is, kan uitgekeken worden naar een nieuwe locatie. Deze moet dan wel centraal gelegen zijn in Ginneken.

### **3.4.6 Erfgoednota**

In de Erfgoedvisie 'Erfgoed in context 2008-2015' is gesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk.

In paragraaf 2.3 is het historische karakter van Ginneken uiteengezet. De wijze waarop het waardevolle karakter wordt gewaarborgd, is met name in paragraaf 3.4.1 beschreven. In het kort komt het er op neer dat gekozen is voor het toekennen van de dubbelbestemmingen 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' en 'Waarde-Archeologie'. Bovendien zijn rooilijn- en hoogtebepalingen gekozen en is een (restrictief) omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

### **3.4.7 Parkeernota**

Door de hoge dichtheid van Ginneken en het hoge autobezit van de inwoners is parkeren een probleem. Om dit probleem niet groter te laten worden, is de gemeentelijke parkeernota 'Parkeer- en Stallingbeleid' (2004) een middel. Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan de druk op het aantal parkeerplaatsen toenemen. Om dit te ondervangen, zijn in de parkeernota per functie parkeernormen opgenomen. Deze normen zijn tevens geformaliseerd in de gemeentelijke bouwverordening.

Belangrijk uitgangspunt in het huidige parkeerbeleid is dat parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Iedere initiatiefnemer van bouwontwikkelingen dient aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

### 3.4.8 Structuurvisie bedrijventerreinen

Eind 2008 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Bedrijventerreinen Breda 2020' vastgesteld. De doelstelling van het Bredase bedrijfsterreinenbeleid is drieledig:

1. Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten.
2. Een (her)ontwikkeling van bedrijfsterreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit.
3. Een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijfsterreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.



Figuur 16. Structuurvisie Bedrijventerreinen

Om dit te bereiken is onderscheid gemaakt in vier typen bedrijfsterreinen: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.

De terreinen Van Schootenstraat en Fatimastraat zijn bestempeld als transformatiegebied. In dergelijke gebieden is omvorming door middel van functieverandering denkbaar. Andere kwaliteiten worden geïntroduceerd. Er vindt verandering plaats van ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Met de verandering van de ruimte verandert ook de beleving van de ruimte door de gebruikers ervan. Hierbij gaat het om categorie 1- en 2-bedrijven die niet belemmerend zijn voor de nabijgelegen woonfuncties. Voorbeelden hiervan zijn dansscholen, sportinstellingen en dergelijke. Kantoren zijn uitgesloten.

### 3.4.9 Detailhandelsbeleidsnota

In 2010 is de uit 2002 stammende detailhandelsnota geactualiseerd. In deze nota is in hoofdlijnen het beleid geschetst hoe de gemeente Breda omgaat met de gevestigde en nieuwe detailhandel en de winkelgebieden in onderlinge samenhang. De ontwikkelingsrichting en een toetsingskader voor het behandelen van initiatieven worden gegeven.

Voor Ginneken geldt dat de Ginnekenweg en Ginnekenmarkt een bijzonder karakter hebben, en een verzorgingsfunctie die verder reikt dan de wijk. Zij hebben door de aanwezigheid van hoogwaardig en gespecialiseerd winkelaanbod een speciale positie binnen de hoofdstructuur van Breda. Mede door de

aanwezigheid van horeca en karakteristieke panden hebben de Ginnekenweg en -markt een speciale, publieksaantrekkende sfeer. Die positie zal naar de toekomst toe gehandhaafd blijven.

Het Valkeniersplein vervult de functie van wijkwinkelcentrum. Dit centrum functioneert goed, ook bovenwijks, met een grote druk op de parkeervoorziening als gevolg. In de detailhandelsnota van 2002 werd de verwachting uitgesproken dat door ontwikkelingen zoals de ombouw van primarkten tot Albert Heijn, de toevoeging van een Albert Heijn op de Ginnekenweg-Noord, een uitbreiding van supermarkt de Burcht en de bouw van een supermarkt op het Dr. Struyckenplein de druk op het Valkeniersplein zal verminderen.

Na 2002 hebben de verwachte ontwikkelingen inderdaad plaatsgevonden: op de Ginnekenweg-Noord is een Albert Heijn toegevoegd; in de IJpelaar wordt op termijn winkelcentrum De Burcht uitgebreid; en ook is gestart met een bestemmingsplan voor een herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein met onder andere een grote supermarkt. Ook zal een megasupermarkt bij het NAC-stadion worden gebouwd. Verwacht wordt dat daardoor de druk op de supermarkt op het Valkeniersplein afneemt.

### 3.4.10 Horecabeleidsnota

Voor Ginneken geldt het horecabeleid zoals samengevoegd uit de in september 2011 aangepaste Horecabeleidsnota uit 2005 en de Nota van uitgangspunten uit 2009:

- geen uitbreiding van het aantal zelfstandige horecavestigingen in Ginneken;
- overgang van een zwaardere naar een lichtere categorie, bijvoorbeeld van horeca III (café) naar horeca I (restaurant) is mogelijk;
- horeca als ondergeschikte functie bij detailhandel, culturele- of sportinstellingen is toestaan;

In september 2011 heeft de gemeenteraad van Breda een deelaanpassing van het de horecabeleidsnota 2005 vastgesteld. Er is een nieuwe indeling voor de horeca vastgesteld om adequater te kunnen inspelen op de dynamische ontwikkelingen in de horeca en retail zonder daarbij de belangen van omwonenden uit het oog te verliezen. In deze aanpassing is onder meer bepaald dat voor winkels tot 1.000 m<sup>2</sup> bvo maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) mag worden benut voor ondersteunende horeca. Voor winkels groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo mag dit maximaal 20% van het bvo bedragen. Voorts moet het pand de uitstraling van een winkel behouden.

Een andere belangrijke wijziging ten opzichte van het oude beleid is de toevoeging van een nieuwe categorie "winkelondersteunende daghoreca" (horeca 1). Deze categorie is gericht op het winkelend publiek in de binnenstad. Om te voorkomen dat een ongebreidelde groei in het aantal horecavestigingen in de overige categorieën (horeca 2 t/m horeca 7) plaats vindt, zijn de bestaande vestigingen in deze categorieën vastgelegd.

- Horeca 1 : een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak gericht is op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-, theehuis, ijssalon). Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in het karakter van het gebied.
- Horeca 2 : een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het versterken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.
- Horeca 3 : een combinatie van restaurant (horeca 2) en café (horeca 4).
- Horeca 4 : een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse (café, bar).
- Horeca 5 : discotheek, bar-dancint, partycentra.
- Horeca 6 : een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, die snle bereid worden en relatief

goedkoop zijn (zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging).

Horeca 7 : hotel.

### **3.4.11 Kantorenbeleid**

De kantorenbeleidsnota uit 2002 wordt momenteel geactualiseerd. In 2009 heeft het college gesteld dat er voor wat betreft kantoren sprake is van overprogrammering: er is teveel aanbod tegenover te weinig vraag. Er is leegstand. Dit zal worden vertaald in een nieuwe kantorennota.

Doel van dat nieuwe beleid is in ieder geval dat er zoveel mogelijk evenwicht moet zijn in vraag en aanbod naar kantorenlocaties (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in milieus. De milieus met toekomstwaarde zijn het centrum inclusief station, snelweg en radialen A16 en A27. Aan kantorenontwikkeling in Ginneken wordt geen prioriteit gegeven.



## HOOFDSTUK 4 Milieu en Landschap

### 4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Zo kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld.

Ginneken wordt gekarakteriseerd door een hoge bebouwingsdichtheid met de voornaamste groenqualiteiten aan de randen. De meest relevante milieuaspecten in dit thema zijn dan ook het instandhouden en waar mogelijk verbeteren van de groene kwaliteiten en verder het verbeteren van de leefbaarheid in het algemeen (luchtkwaliteit, geluid). Hierbij zijn onder andere ontwikkelingen in het plangebied de natuurlijke momenten om dit aan te grijpen.

Dit hoofdstuk geeft de van belang zijnde milieutechnische aspecten weer.

### 4.2 Bodem

#### Algemeen

Door haar industriële verleden kent Breda plaatselijke bodemverontreinigingen. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan-/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering.

#### Beleid

##### *Saneren naar functie*

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda bodembeleid vastgesteld in de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten 'ernstige' verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken er gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het er om dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

##### *Tijdige informatie*

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij bouw en ontwikkeling tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemtoets uit te laten voeren. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

##### *Kwaliteit en functie*

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld op basis van lokale achtergrondgehalten. Op de functiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld'. De kwaliteit van de grond die op een locatie gebruikt wordt moet voldoende zijn voor de functie van het gebied. Het gaat hierbij om de natuurlijke achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Voor locaties die (door menselijk handelen) zijn verontreinigd geldt het gebruikelijke onderzoek- en saneringstraject.

#### Ginneken

##### *Algemeen*

De algemene bodemkwaliteit in Ginneken voldoet volgens de bodemkwaliteitskaart deels aan de kwaliteit voor de functie wonen en deels aan de achtergrondwaarde en is daarmee 'relatief schoon' te noemen. Daarnaast zijn er wel enkele (kleinschalige) bodemverontreinigingen en twee grootschalige grondwaterverontreinigingen bekend in het plangebied, te weten rondom de locatie Allerheiligenweg

81-85 en rondom de locatie Bavelse laan 66. Met deze verontreinigingen dient rekening gehouden te worden bij een eventuele ontwikkeling of bouw ter plaatse.

## **4.3 Water**

### **Algemeen**

Door de waterproblemen die aan het eind van de twintigste eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in nieuwe ruimtelijke plannen. Dit met de zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling in het achterhoofd. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

### **Beleid**

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit goed blijft. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'bergen, vasthouden, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak.

Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Indien noodzakelijk wordt het bij voorkeur aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel.

Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

In de nieuwe Waterwet (december 2009) is duidelijk omschreven wie waarvoor verantwoordelijk is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan'. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorziening op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken.

### **Ginneken**

#### *De Mark*

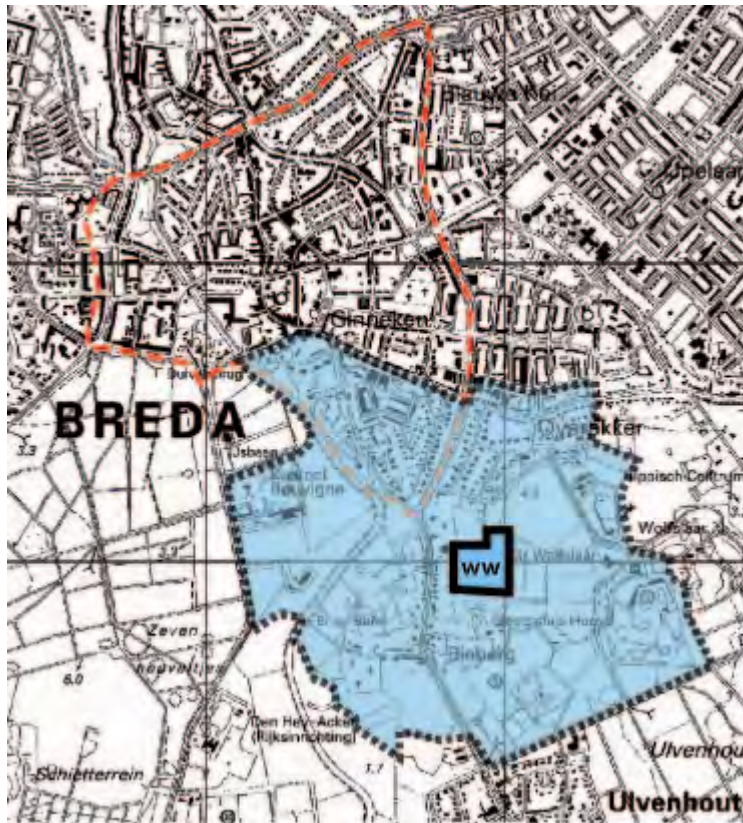
De Bovenmark is een laaglandbeek die ontspringt bij het Belgische Merksplas en uitmondt in de singels rond het centrum van Breda. Via de singels stroomt het water naar de Mark ten noorden van Breda. De Bovenmark bij Ginneken is een zogenoemde Categorie A-waterloop in de keur van het waterschap. Behalve de Bovenmark is er geen Categorie A-waterloop binnen het plangebied. Wel is er oppervlaktewater aanwezig in de vorm van vijvers.

#### *Grondwaterbeschermingsgebied*

Het zuiden van Ginneken is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone). Ten aanzien van de aanwezige grondwaterverontreinigingen dient hiermee rekening gehouden te worden: het 'schone' grondwater in het grondwaterbeschermingsgebied dient te allen tijde beschermd te worden tegen verontreiniging. Nieuwe bouwontwikkelingen mogen de kwaliteit van het grondwater niet aantasten. Het grondwaterbeschermingsgebied is ook aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

#### *Attentiegebied*

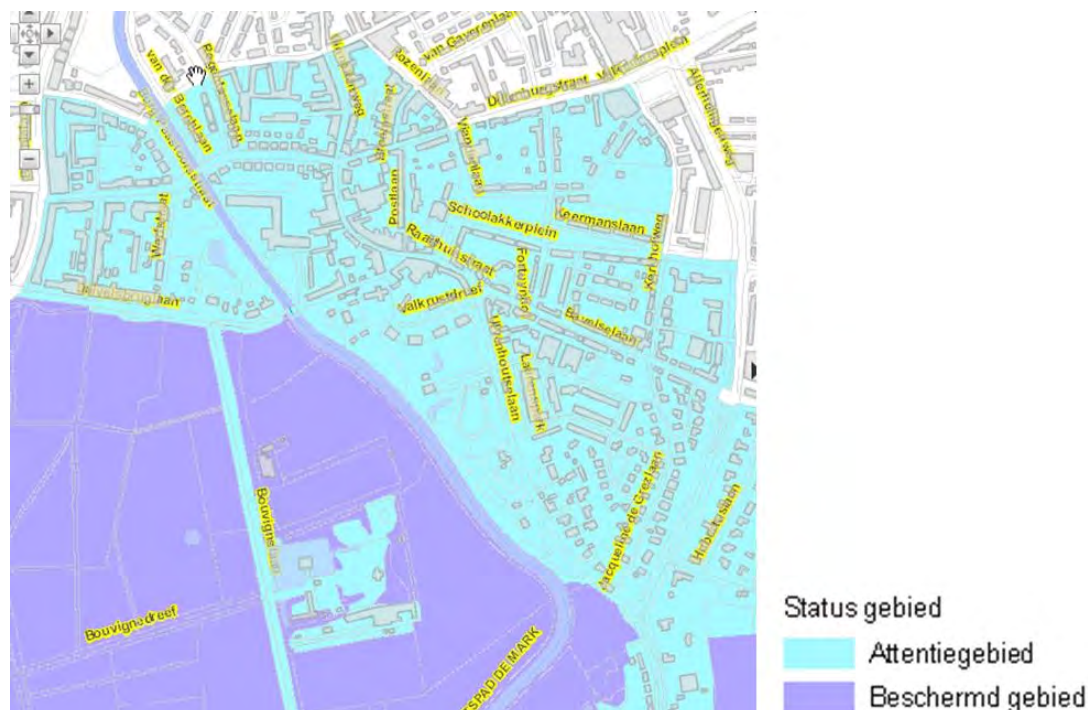
Een deel van het plangebied is in de Verordening waterhuishouding Noord-Brabant aangeduid als attentiegebied. Een attentiegebied is een zone rond een beschermd natuurgebied. Hier gaat het om het dal van de Bovenmark en het Mastbos. Binnen een attentiegebied mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding van deze beschermde gebieden. In volledig beschermde gebieden is altijd een vergunning nodig voor het lozen op oppervlaktewater.



Figuur 17. Grondwaterbeschermingsgebied (rondom de waterwinning)



Figuur 18. Ligging van de waterkades met roze aangegeven



Figuur 19. Beschermingsgebied en attentiegebied waterhuishouding

#### Kades

Langs de Bovenmark zijn kades geplaatst. In de keur van het Waterschap zijn deze kades aangeduid als 'Kering langs regionale rivier'. Deze keringen voorkomen dat de omgeving bij hoog water onder water loopt. Ze zijn reeds gebouwd, bijvoorbeeld aan de Van der Borchlaan en bij de serviceflat De Marckhoek. In dit bestemmingsplan vallen de kades onder de doeleinden water en nutsdoeleinden. De kades zijn genoemd in de planregels.

#### Ecologische verbindingszone

De Bovenmark is in de provinciale Paraplunota aangeduid als ecologische verbindingszone. Ecologische verbindingszones dienen de grotere natuurgebieden met elkaar te verbinden zodat de planten en dieren zich tussen deze gebieden kunnen verplaatsen. Een binnenstedelijke verbinding heeft eigenlijk een breedte van 50 meter. Dit is in deze situatie niet reëel: de grond is in eigendom van verschillende private partijen, waardoor een realisatie van de gewenste ecologische verbindingszone niet waarschijnlijk is. Daarom heeft alleen het water van de Mark en haar directe oevers een water- en groenbestemming. Ter bescherming van de ecologische verbindingszone tussen de grotere natuurgebieden is over de Mark en haar oevers de aanduiding 'Ecologische verbindingszone' gelegd.

#### Milieuvriendelijke bouwmaterialen

Vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied is het noodzakelijk om bij ver- en nieuwbouw gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Uitlogende bouwmaterialen moeten achterwege worden gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem.

#### Conclusie

Deze waterparagraaf is in samenspraak met het waterschap opgesteld. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

## 4.4 Ecologie

### Algemeen

Natuur en groen worden over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

## Beleid

Sinds april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Eén van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten dient ontheffing 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.

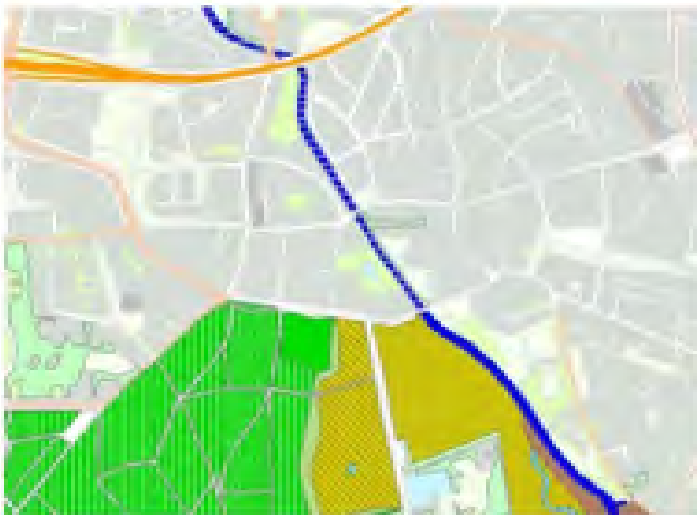
Het beleid is er op gericht om de natuurgebieden die vastgelegd zijn in de groene hoofdstructuur (GHS) te beschermen en waar mogelijk te versterken. Met name de realisatie van ecologische verbindingzones zijn van belang om dat deze zones de levensvatbaarheid en veerkracht van de populaties planten en dieren aanzienlijk vergroten.

## Ginneken

### *Ecologische verbindingzone*

De Bovenmark heeft een relatief hoge ecologische kwaliteit en maakt onderdeel uit van de provinciale GHS (zie figuur 20). De Mark is onderdeel van de verbindingzone die de natuurgebieden ten zuiden en ten noorden van de stad met elkaar verbindt. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan heeft de Bovenmark grotendeels harde oevers. Vanuit ecologisch oogpunt is het gewenst deze oevers en de aansluitende grond ecologisch in te richten. Voor een goed functionerende verbindingzone is een breedte van gemiddeld 50 meter nodig.

In het stedelijke gebied van Ginneken is hier echter geen ruimte voor. Daarom is gekozen om ten minste geen extra bebouwingmogelijkheden toe te kennen in de strook langs de Mark. Als deze strook onbebouwd blijft zal de ecologische verbindingzone kunnen functioneren. Bovendien zijn kades geplaatst, zodat het gebied tussen de normale waterloop en de kades gereserveerd blijft voor water. De Mark is aangeduid als 'Ecologische verbindingzone'.



Figuur 20. Provinciale GHS

## 4.5 Groen

Aansluitend op de EHS en de GHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur (EGS) uitgewerkt. Op onderstaande kaart is de EGS in de omgeving van het plangebied weergegeven. Terwijl de provinciale GHS kaders en regels biedt, heeft de gemeentelijke EGS een indicatieve status.

Uit de kaart van de EGS blijkt dat de aanwezigheid van (ecologisch) groen in de verstedelijkte omgeving van Ginneken beperkt is. Het beleid is erop gericht om de bestaande groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Het dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden.

Ook vanuit de wijk is de wens naar voren gekomen om het bestaande groen te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Dit is dan ook een uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen.



Mogelijkheden om meer (ecologisch) groen in het gebied te realiseren zijn onder andere:

1. Het toepassen van gevelbegroeiing en groene daken. Naast de ecologische functie kan dit een positieve bijdrage leveren aan de energiehuishouding, luchtkwaliteit en leefbaarheid;
2. Het plaatsen van inheemse bomen, soms in combinatie met (beuken)hagen op parkeerplaatsen, bij kruisingen en langs wegen.



*Figuur 21. Gemeentelijke EGS*

## 4.6 Bedrijven

### Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsvoering.

### Beleid

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

“Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.”

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

- |             |   |
|-------------|---|
| Categorie 1 | : grootste afstanden 0 en 10 meter          |
| Categorie 2 | : grootste afstanden 30 meter               |
| Categorie 3 | : grootste afstanden 50 en 100 meter        |
| Categorie 4 | : grootste afstanden 200 en 300 meter       |
| Categorie 5 | : grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter |

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de

invloedsfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

### **Ginneken**

In bijlage 1 bij deze toelichting is een lijst opgenomen met de inrichtingen met een invloedsgebied binnen het bestemmingsplangebied.

## **4.7 Geluid**

### **Algemeen**

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, richt het beleid zich vooral op de bron van het geluid.

### **Beleid**

De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuvisie is:

“In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.”

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. De volgende bronnen van geluid zijn relevant:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai 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. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht. Deze geluidbronnen worden nader besproken in paragraaf 4.5. In bestemmingsplan ‘Ginneken’ is enkel sprake van wegverkeersgeluid.

### **Ginneken**

#### *Gezoneerde wegen*

Het plangebied bevindt zich binnen de 350-meterzone van de Johan Willem Frisolaan en Franklin Rooseveltlaan. Verder ligt het gebied binnen de 200-meterzones van de Fatimastraat, Allerheiligenweg, Marialaan, Ulvenhoutselaan, Willem van Oranjelaan, Bouvignelaan en de Duivelsbruglaan (ten westen van de Bouvignelaan).

Voor ontwikkelingen in het plangebied binnen de zones van deze wegen is een akoestisch onderzoek verplicht. Naast deze volgens de Wet geluidhinder gezoneerde wegen is sprake van een aantal drukke wijkontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. Deze wegen hebben krachtens de Wgh geen geluidzone, maar wel degelijk een relevante geluidemissie. In een ruimtelijk traject zullen dit soort wegen moeten worden beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.



## **4.8 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Naast woningbouwontwikkelingen zijn bedrijven mogelijke bronnen van luchtverontreinigende stoffen. In het kader van een vergunningsaanvraag Wet milieubeheer wordt ook deze situatie getoetst te worden aan de Wet 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, 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 fijn stof en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties fijn stof en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

### **Beleid**

In de milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen:

“De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.”

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.

Bestemmingsplannen worden beoordeeld op de luchtkwaliteit. Hiervoor is de Wet luchtkwaliteit in eerste instantie het toetsingsinstrument. Naast de Wet luchtkwaliteit zijn 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.

## **4.9 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Externe veiligheid heeft betrekking op 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.

### **Beleid**

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:

Voor transportassen (spoor en weg),

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

Voor risicobedrijven,

2. Besluit externe veiligheid inrichtingen, staatsblad 2004 nr. 250

Voor hoge druk aardgasleidingen,

3. Besluit externe veiligheid buisleidingen, in werking getreden op 1 januari 2011.

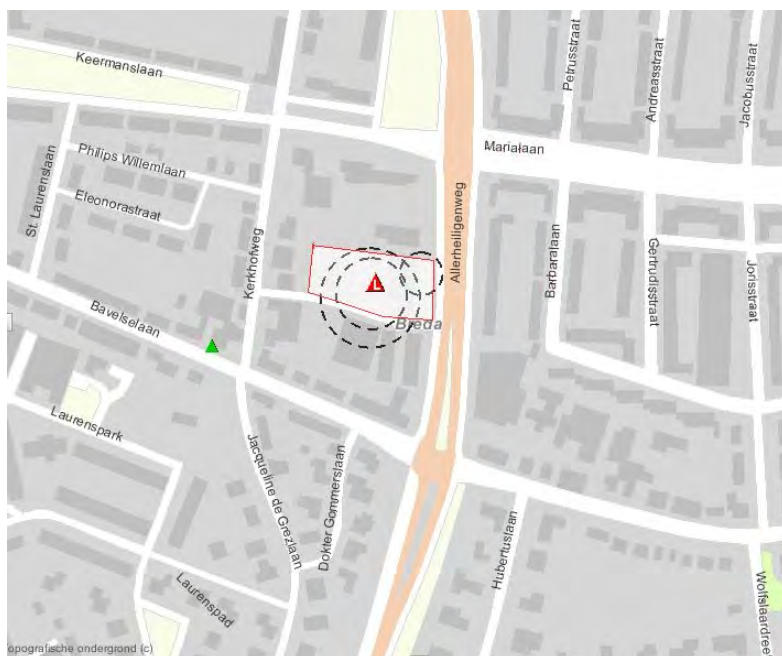
De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan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

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Buiten deze invloedsgebieden heeft het gebruik of het transport van gevaarlijke stoffen geen invloed op de toekomstige ontwikkelingen. Binnen het invloedsgebied moet onderzocht worden of er beperkingen gelden voor nieuwe ontwikkelingen. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

## Ginneken

In het plangebied zijn geen voor externe veiligheid relevante transportassen (spoor, weg) en buisleidingen aanwezig. Wel is er een LPG-tankstation gevestigd. Zie hieronder.



Figuur 22. Externe veiligheid rondom het AVIA-tankstation

Het LPG tankstation AVIA, Allerheiligenweg 100A valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Momenteel is er een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer in procedure om de LPG-doorzet (op verzoek van de exploitant) te begrenzen tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> per jaar.

Een LPG tankstation is een categoriale inrichting. Dat betekent dat ingevolge het Bevi de in het Revi opgenomen vaste veiligheidsafstanden gelden.

Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt het vaststellen van een consoliderend bestemmingplan beschouwd als een nieuwe situatie ook al verandert er feitelijk niets aan de bestaande situatie. Dit betekent dat er getoetst moet worden aan de afstanden voor nieuwe situaties.

Dit betekent dat er binnen de  $10^{-6}$  contour voor nieuwe situaties kwetsbare objecten kunnen bevinden terwijl er wel wordt voldaan aan de  $10^{-6}$  contour voor bestaande situaties.

Voor nieuwe situaties geldt voor dergelijke tankstations (LPG doorzet tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> per jaar) een afstand van 45 m. vanaf het LPG-vulpunt. Voor bestaande situaties geldt een afstand van 35 m. vanaf het vulpunt.

Dit wringt want, na het aanbrengen van de hittewerende coating aan de LPG tankauto's en het aanpassen van het Besluit LPG tankstations milieubeheer, zullen ook voor nieuwe situaties dezelfde kleinere contouren gaan gelden.

Op basis van een jaarlijkse LPG doorzet van ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> zou er in nieuwe situaties een afstand gelden van 45 m.

Voor bestaande situaties geldt in dergelijke gevallen een afstand van 35 m.

In de VROM publicatie uit 2007 'gewijzigde afstanden voor LPG autotankstations (bestaande situaties)' is aangegeven dat het niet wenselijk dat op deze manier saneringssituaties ontstaan of dat het vaststellen van een bestemmingsplan om deze reden wordt uitgesteld. Daarom wordt geadviseerd om bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan te anticiperen op deze kleinere contouren voor nieuwe situaties mits de afstanden tussen het LPG-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn dan de afstanden uit tabel 2 ( $10^{-5}$ ) en tabel 2a ( $10^{-6}$  voor bestaande situaties) van bijlage 1 bij de Revi.

Ook in dit geval zou er sprake zijn van een saneringssituatie, want binnen 45 m van het LPG vulpunt bevinden zich meerdere woningen van derden.

Hieronder wordt dan ook uitgegaan van de afstanden welke gelden voor bestaande situaties.

Aangezien de vergunning op verzoek van de exploitant wordt aangepast (begrenzen LPG doorzet tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> per jaar) wordt er uitgegaan van deze (beperkte) doorzet (fig 21).

#### *Plaatsgebonden risico (PR):*

Binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn (grenswaarde). Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en mag er gemotiveerd van worden afgeweken.

Het bedrijf kent de volgende PR  $10^{-6}$  contouren:

- Vanaf het LPG vulpunt: 35 m (LPG doorzet wordt op verzoek van de vergunninghouder begrensd tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> per jaar, de omgevingsvergunning is in procedure).
- Vanaf het ondergrondse LPG reservoir: 25 m.
- Vanaf de LPG afleverzuil: 15 m.

Binnen de  $10^{-6}$  contouren bevinden zich geen kwetsbare objecten.

Bovendien is er sprake van een conserverend bestemmingsplan. Er zijn geen kwetsbare objecten geprojecteerd binnen de genoemde contouren en geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

#### *Groepsrisico (GR):*

Een LPG tankstation heeft, ingevolge het Revi, een invloedsgebied van 150 m.

Binnen dit invloedsgebied moet het groepsrisico overeenkomstig artikel 12 van het Bevi worden verantwoord.

In de verantwoording moet in elk geval worden vermeld:

a. de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de desbetreffende inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;

Bij de berekening van de risicoanalyse is uitgegaan van de navolgende aanwezigen, waarbij is uitgegaan van 2,4 aanwezigen per woning, waarvan 50% overdag en 100% 's nachts aanwezig.

Binnen de 150 meter van het vulpunt liggen 141 woningen (=  $141 * 2,4 = 338$  aanwezigen) en er zijn 374 aanwezigen bij bedrijven en scholen. Totaal zijn dat 712 aanwezigen. Voor de woningen is uitgegaan)

Binnen de 150 meter van het reservoir liggen 153 woningen (=  $141 * 2,4 = 367$  aanwezigen) en er zijn 413 aanwezigen bij bedrijven en scholen. Totaal zijn dat 780 aanwezigen.

b. het groepsrisico van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft en in een geval als bedoeld in artikel 4, derde lid, tevens de bijdrage van de verandering van de inrichting aan het totale groepsrisico van de inrichting, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste  $10^{-5}$  per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten

hoogste  $10^{-7}$  per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste  $10^{-9}$  per jaar;

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bedraagt 1.

Uitgaande van een situatie waarbij de tankauto niet is voorzien van een hittewerende coating is er bij een jaarlijkse LPG-doorzet van  $1500 \text{ m}^3$  sprake van een groepsrisico van 9,4. Bij een jaarlijkse LPG doorzet van maximaal  $1.000 \text{ m}^3$  bedraagt het groepsrisico 6,2.

c. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Op 22 juni 2005 is het Convenant LPG-autogas afgesloten tussen VROM en de LPG-sector.

Hierin zijn afspraken opgenomen met betrekking tot de invoering van veiligheidsmaatregelen vóór 2010. De invoering van deze maatregelen vermindert de externe veiligheidsrisico's bij de overslag van een LPG tankauto naar een LPG reservoir en langs de transportroute van LPG tankauto's.

Het gaat om de volgende twee maatregelen:

1) Het toepassen van een verbeterde vulslang op LPG auto's. Door het toepassen hiervan daalt de kans op een lekkage of een breuk en vermindert het aantal knelpunten met het plaatsgebonden risico.

2) Het aanbrengen van een hittewerende coating op alle LPG tankauto's. Het aanbrengen van een hittewerende coating levert de brandweer meer tijdswinst op (voor ontruimingsmaatregelen en brandweerinzet), waardoor zij meer mogelijkheden heeft om een warme Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion (BLEVE) te voorkomen. Dankzij de coating vermindert het aantal situaties met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Bovendien wordt het Besluit LPG tankstations milieubeheer momenteel zodanig aangepast dat er ook in wetgeving wordt aangesloten bij deze afspraken.

Uitgaande van tankauto's die zijn voorzien bovengenoemde hittewerende coating is er sprake van een groepsrisico van 1,5 (bij een jaarlijkse LPG doorzet van ten hoogste  $1.000 \text{ m}^3$ ).

In de vergunning welke momenteel (op verzoek van de degene die de inrichting drijft) in procedure is zal bovendien worden opgenomen dat er uitsluitend LPG mag worden afgeleverd op doordeweekse dagen van 18.30 uur – 08.00 uur of in de weekenden (de gehele dag).

Door het toepassen van de hittewerende coating en het opnemen van venstertijden neemt het groepsrisico af tot 1,3. De oriëntatiewaarde wordt hiermee benaderd.

d. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft, en

Op grond van artikel 12, 3<sup>e</sup> lid van het Bevi is de Brandweer Midden en West Brabant bovendien in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

Voor wat betreft dit aspect wordt in het advies geconcludeerd dat de gemeente Breda en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn ingericht om tijdig de benodigde technische hulpverleningscapaciteit van de beschreven situatie te leveren.

Bovendien wordt gesteld dat binnen het eerste uur met name voor de medische hulpverlening niet voldoende benodigde toegerust is op deze vraag. brandbestrijding bij de 'worstcase' scenario warme BLEVE binnen de regio aanwezig is.

In dit verband wordt opgemerkt dat de capaciteit van de medische hulpverlening in Nederland is ingericht voor een bepaald ramptype in een bepaalde omvang (schaal). De ramptypes zijn omschreven in de Handboek Voorbereiding Rampenbestrijding. Deze keuze is onder andere gebaseerd op de kans waarop een dergelijk incident voorkomt.

Bij een warme BLEVE is er sprake van ramptype 2 in een zodanige schaal waarvoor medische hulpverlening in geheel Nederland niet is ingericht.

e. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Doordat er in de vergunning ingevolge de Wet milieubeheer venstertijden zullen worden opgenomen en er derhalve uitsluitend LPG mag worden afgeleverd als de in het invloedsgebied aanwezige basisschool en kinderdagverblijf gesloten zijn is het aantal aanwezige minder zelfredzame personen gedurende de venstertijden aanzienlijk verminderd.

## **HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving**

### **5.1 Inleiding**

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, 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 hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

### **5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen**

#### **5.2.1 Hoofdopzet bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van 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 is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor 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. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

#### **5.2.2 Algemene indeling planregels**

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling van 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 hoofdstuk 'Bestemmingsregels' wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik. Daarna volgt het hoofdstuk 'Algemene regels' waarin is ingegaan op de algemene regels, zoals afwijkingsregels, 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).

#### **5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan**

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant.

Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied, waarbij enkele ontwikkelingen mogelijk zijn.

### **5.3 Bestemmingen**

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er in de wijk geen ruimte is voor het oprichten van nieuwbouw van woningen of andere gebouwen. Er zijn evenmin locaties waar het zeker is dat op afzienbare termijn de functie zal vervallen en waar herontwikkeling gepleegd kan worden.

Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de regels is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een bestemmingsplanherziening.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

1. Bedrijf
2. Centrum
3. Cultuur en ontspanning
4. Detailhandel
5. Dienstverlening
6. Gemengd
7. Groen
8. Horeca
9. Kantoor
10. Maatschappelijk
11. Natuur
12. Sport
13. Verkeer
14. Water
15. Wonen
16. Dubbelbestemming Waarde-Archeologie
17. Dubbelbestemming Waarde-Beschermd stadsgezicht
18. Dubbelbestemming Waterstaat

#### **5.3.1 Bedrijf**

Verspreid over Ginneken zijn kleinschalige bedrijven gevestigd. De bestemming sluit aan op een continuering van dit gebruik. Ook de bestaande bedrijfswoningen zijn opgenomen in de bedrijfsbestemming; nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. De planregels bieden mogelijkheden voor een beperkte verruiming van het gebruik. Gezien de ligging nabij de woonomgeving is de milieucategorie beperkt tot maximaal categorie 2.

Ook bestaande grote nutsgebouwen vallen onder deze bestemming. Kleinere bouwwerken en kastjes zijn opgenomen binnen de diverse bestemmingen.

#### **5.3.2 Centrum**

Deze bestemming is gegeven aan enkele clusters panden aan het Valkeniersplein en de Ginnekenweg / Ginnekenmarkt / Raadhuisstraat. De bestemming 'Centrum' biedt ruimte aan een mix van functies. Horeca en detailhandel zijn specifiek aangeduid.

#### **5.3.3 Cultuur en ontspanning**

Ateliers en speeltuinen aan de Baronielaan, Ginnekenweg, Raadhuisstraat en Ploegstraat hebben de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.

#### **5.3.4 Detailhandel**

Individuele panden met een detailhandelfunctie zijn als zodanig bestemd. Ook al is een pand volledig ingericht als detailhandel, blijft bovenwonen mogelijk.

#### **5.3.5 Dienstverlening**

Zakelijke dienstverleners als makelaars, banken, postkantoren, schoenmakers, kappers en stomerijen hebben de bestemming 'Dienstverlening'. Op de verdieping is bewoning toegestaan. Woningvermeerdering is uiteraard gelet op de woningbouwprogrammering uitgesloten.



### **5.3.6 Gemengd**

Binnen deze bestemming is de bestemming Dienstverlening en Detailhandel mogelijk op de begane grond en wonen in de vorm van de reeds aanwezige appartementen op de verdieping. Woningvermeerdering is uiteraard gelet op de woningbouwprogrammering uitgesloten.

### **5.3.7 Groen**

Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur, bijvoorbeeld aan het Schoolakkerplein, Mark en Ulvenhoutselaan. Binnen deze bestemming is eveneens de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van waterpartijen. Herinrichting van de ruimte is mogelijk. Verkoop aan particulieren is, gelet op de maatschappelijke en stedenbouwkundige belangen, niet mogelijk.

### **5.3.8 Horeca**

Met name langs de oude verbindingen (Baronielaan, Ginnekenweg en -markt, Ploegstraat, Gaffelstraat, Dillenburgstraat en Prins Hendrikstraat) zijn horecazaken gevestigd. De locaties worden positief bestemd en kunnen daarom blijven. Het aantal zelfstandige horecavestigingen kan niet worden uitgebreid.

Voor wat betreft de indeling van de horeca in categorieën is aangesloten bij de meest recente ontwerpbeleidsnota. Zie paragraaf 3.4.9 voor deze indeling.

### **5.3.9 Kantoor**

De aanwezige kantoren zijn positief bestemd. Substantiële uitbreiding van het oppervlak aan kantoren staat op gespannen voet met de karakteristiek van de wijk en het beleid met betrekking tot kantoren. Er wordt daarom een conserverend beleid gevoerd.

### **5.3.10 Maatschappelijk**

De wijk telt een aantal terreinen voor maatschappelijke doeleinden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om scholen, kinderopvang, kerken en medische instellingen (fysiotherapeuten, tandartsen, dokters en apothekers). Ook de begraafplaats is binnen deze bestemming opgenomen. Deze bestemming voorziet in het continueren van het huidige gebruik van deze functies.

### **5.3.11 Natuur**

De strook ten zuiden van de Duivelsbruglaan is bestemd als 'Natuur'. Ditzelfde geldt voor park Valkenrust tussen de Ulvenhoutselaan en de Mark.

### **5.3.12 Sport**

Een sportschool aan de Gaffelstraat en de schietbaan bij gemeenschapshuis Vianden zijn in deze bestemming opgenomen.

### **5.3.13 Verkeer**

Wegen, straten en pleinen zijn bestemd als 'Verkeer'.

### **5.3.14 Water**

Binnen de bestemming 'Water' is de Bovenmark opgenomen. De Bovenmark heeft een essentiële taak in de waterhuishouding van Breda en kontreien. De waterhuishoudkundige belangen zijn hier dominant.

### **5.3.15 Wonen**

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten (inclusief water) begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. De bestemming bevat regels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De regels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens. Dit is bovendien niet in strijd met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

De regels zijn gericht op het behoud van de bestaande bebouwing en bieden slechts ruimte voor beperkte uitbreiding die in het kader van renovatie en instandhouding noodzakelijk is.

Het gebruik van een woning voor kamerverhuur is in principe mogelijk, echter om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken, is in de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het algemene verbod, mits strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik. Op deze wijze kan worden afgewogen of het pand en de (leef)omgeving geschikt is voor kamerverhuur.

#### **5.3.16 Waarde-Archeologie**

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gebruikt om de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen.

#### **5.3.17 Waarde-Beschermd stadsgezicht**

Bebouwing aan de Ginnekenweg, Prins Hendrikstraat, Ginnekenmarkt, Raadhuisstraat, Ulvenhoutselaan, Duivelsbruglaan, Dillenburgstraat, Baronielaan en Burgemeester Passtoorsstraat hebben afgezien van hun primaire bestemming ook de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht'. Hierin zijn locatiespecifieke bouwvoorschriften opgenomen. De als 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' aangewezen gebieden komen overeen met de voorgenomen uitbreiding van het beschermde stads- en dorpsgezicht.

#### **5.3.18 Waterstaat**

Om de negatieve gevolgen van hoog water in woongebieden te voorkomen, zijn er langs de Mark in Ginneken waterkeringen gebouwd. Het gebied tussen deze keringen en het water van de Mark draagt de dubbelbestemming 'Waterstaat'. Binnen dit gebied mag niet gebouwd worden.

## HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in Ginneken. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van de wijk en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten van de dienst Stadsbeheer.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De grondexploitatie is in afdeling 6.4 van deze wet opgenomen en is bedoeld om de gemeente bij particuliere ontwikkelingen een goede wettelijke regeling te bieden voor het kostenverhaal en hte stellen van locatie-eisen.

In paragraaf 6.2 is beschreven of de afdeling 6.4 van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan is gegeven. In paragraaf 6.3 wordt beschreven op welke wijze het betsemmingsplan zal worden uitgevoerd.

### 6.2 Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten 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 horecadoweleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m<sup>2</sup> bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

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 (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen 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.

Voorliggend plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Hetgeen aan ontwikkeling nog mogelijk is, is grotendeels óf onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (die niet onder de exploitatiewetgeving vallen) óf blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

### 6.3 Uitvoerbaarheid

Zoals aangegeven in de vorige paragraaf is het bestemmingsplan Ginneken in hoofdzaak een conserverend plan. Dit houdt in dat de plankosten worden gedekt vanuit de algemene middelen van de gemeente Breda.

## HOOFDSTUK 7 Procedure en communicatie

### 7.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is voor Ginneken een Nota van Uitgangspunten opgesteld middels een interactief traject met de klankbordgroep Ginneken (paragraaf 4.3.1). Deze brede nota heeft gediend als kader voor voorliggend bestemmingsplan.

### 7.2 Procedure

#### 7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. VROM Inspectie, Eindhoven;
4. Klankbordgroep Ginneken;
5. Brabant Water, Breda;
6. Brandweer Midden en West-Brabant, Tilburg;
7. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
8. Enexis, 's-Hertogenbosch;
9. Ziggo, Den Haag.

De instanties genoemd onder **4, 5, 8 en 9** hebben in het kader van het vooroverleg geen reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd. De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn indien hiertoe aanleiding bestaat in het bestemmingsplan verwerkt.

#### **Ad. 1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant**

In artikel 4.2. van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen die de bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS) moeten veiligstellen. De provincie constateert dat de Mark plus oevers zijn bestemd tot 'water' (art. 15) en dat de natuurwaarden niet veilig worden gesteld in de doeleindenomschrijving. Daarnaast is in artikel 15.3. aangegeven dat via een omgevingsvergunning allerlei werkzaamheden/bouwwerken kunnen worden gerealiseerd, waarvan het grootste deel in strijd is met de aanleg en instandhouding van dit deel van de Mark als ecologische verbindingzone.

#### *Reactie*

*Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is de Mark aangeduid als 'ecologische verbindingzone' en is de beschrijving van artikel 15 'Water' hierop aangepast. Verder is ook artikel 15, lid 3 aangepast door onder punt c te bepalen. 'De in onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische verbindingzone, natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden'.*

Ingevolge de verordeningskaart is de zuidwestkant van het plangebied gedeeltelijk aangeduid als attentiegebied EHS. Op basis van artikel 4.4. van de Verordening ruimte dient het plan beschermingsregels te bevatten ter voorkoming van negatieve effecten op de waterhuishouding. De opgenomen regeling in artikel 12 (natuur) is hiermee niet in overeenstemming.

#### *Reactie*

*Ter bescherming van de waterhuishouding is in artikel 12, lid 3 onder c opgenomen: 'De in onder a. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden alsmede geen onevenredige aantasting van de belangen van de waterstaatbeheerder ontstaat of kan ontstaan en deze alvorens te beslissen een positief advies heeft afgegeven.'*

De Mark en delen daarbuiten zijn ingevolge de verordeningskaart ook aangeduid als 'regionaal waterbergingsgebied' en als 'reserveringsgebied voor waterberging'. Op grond van het bepaalde in de artikelen 5.2. en 5.3. van de verordening verzoekt de provincie deze waterbelangen in het plan een plaats te geven.

*Reactie*

*Het bestemmingsplan is aangepast aan de artikelen 5.2. en 5.3 van de Verordening ruimte om de waterbelangen beter te beschermen.*

**Ad. 2. Waterschap Brabantse Delta**

In de toelichting wordt aangegeven dat er behalve de Mark geen oppervlaktewater aanwezig is. Er is echter een aantal vijvers aanwezig. Derhalve wordt verzocht om uit de toelichting te halen dat er geen andere oppervlaktewaters aanwezig zijn.

*Reactie*

*Deze opmerking is verwerkt in paragraaf 4.3 van de toelichting.*

Het waterschap verzoekt om de kering en de zone tussen de kering langs de regionale rivier en het oppervlaktewater te bestemmen als 'waterstaatswerk'. In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Breda Zuid is dit tevens opgenomen.

Het waterschap verzoekt, vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied, om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem.

*Reactie*

*Deze opmerking is eveneens verwerkt in paragraaf 4.3 van de toelichting. Tevens is in de planregels in artikel 19 de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen ter bescherming van de belangen van het waterschap.*

In artikel 2.14, lid c zijn voorwaarden voor het meten van bouwpeilen voor woningen in of aan het water opgenomen. Dit kan in strijd zijn met het gestelde in de Beleidsregels Hydraulische Randvoorwaarden. Per geval dient bekeken te worden of hiervan kan worden afgeweken. Het waterschap verzoekt lid c te wijzigen en op te nemen dat het bouwpeil van woningen in of aan het water in overleg met het waterschap moeten worden bepaald.

*Reactie*

*Artikel 2.14, lid c is een standaardbepaling in het kader van de wijze van meten. Door het advies van het waterschap over te nemen, zou de bepaling rechtsonzeker worden. Bovendien staat deze los van de vraag of het verstandig is te bouwen in lager gelegen gebieden. De reactie van het waterschap is geen aanleiding om de standaardbepaling aan te passen.*

Het waterschap verzoekt om de bestemming 'waterstaatswerk' op te nemen in de planregels en binnen deze bestemming de mogelijkheid op te nemen voor de bestemmingen water, watebergingsgebied en waterkering.

*In de planregels in artikel 19 de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen ter bescherming van de belangen van het waterschap.*

**Ad. 3. VROM-Inspectie**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet vermeld dat een deel van het gebied op grond van de Monumentenwet 1998 is aangewezen als beschermd gezicht en dat de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de dorpskern van Ginneken daar formeel een uitvloeisel van is. De inspectie verzoekt tevens om te verwijzen naar de toelichting van het aanwijzingsbesluit.

*Reactie*

*De vermelding dat een deel van Ginneken op grond van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd gezicht en dat de bescherming van de cultuurhistorische waarden daar formeel een uitvloeisel van is, zal met een verwijzing naar de toelichting van het aanwijzingsbesluit worden opgenomen in de inleiding van 2.3.2 Ruimtelijke ontwikkeling.*

In de toelichting van het aanwijzingsbesluit staat, dat het karakter van de historische kern mede bepaald wordt door het straatprofiel dat 'wordt gekenmerkt door een traditionele driedeling met molgoten en een keibestrating'. De inspectie verzoekt om de vervanging of wijziging van het karakteristieke straatprofiel in de aanlegregels omgevingsvergunningplichtig te maken.

*Reactie*

*Het beschreven straatprofiel was ten tijde van de aanwijzing in 1988 al verdwenen en is per abuis in de toelichting van het aanwijzingsbesluit gekomen.*

In de toelichting staat dat de rooilijnen op de verbeelding worden vastgelegd. Niet duidelijk is of de rooilijnen precies samenvallen met de begrenzingen van de bouwblokken aan de straatzijde. Indien dit niet het geval is, adviseert de inspectie alsnog de rooilijnen vast te leggen op de verbeelding en deze aan de hand van de planregels te handhaven.

*Reactie*

*De historische rooilijnen vallen exact samen met de begrenzingen van de bouwblokken aan de straatzijde, met het doel deze aan de hand van de planregels te handhaven.*

In de toelichting wordt niet omschreven welke functie de 'Ordekaart' vervult of gaat vervullen. De inspectie verzoekt om de functie in de toelichting te omschrijven.

*Reactie*

*De Ordekaart heeft geen andere functie dan het bepalen de cultuurhistorische waarden op het gebied van gebouwd erfgoed ten behoeve van het opstellen van het Bestemmingsplan Ginneken. De functie zal worden omschreven in de inleiding van 2.3.2 'Ruimtelijke ontwikkeling'.*

**Ad. 6. Brandweer Midden en West-Brabant**

Door de brandweer wordt aangegeven dat er gelet, op het LPG convenant, niet zonder meer kan worden volstaan met het aanvaarden van het groepsrisico. Uit de analyse blijkt dat zonder de maatregelen uit het LPG-convenant een overschrijding van het groepsrisico aanwezig is. De verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden overeenkomstig het Bevi. Bij deze beantwoording dient het bevoegd gezag een afweging te maken. Gelet op de wenselijkheid om risico's te beperken zijn maatregelen ter verbetering van de veiligheid noodzakelijk.

*Reactie*

*In 2010 is er door adviesbureau DHV een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Hierin is geconstateerd dat zonder maatregelen er een forse overschrijding is van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De overschrijding zou ruim 9x de oriëntatiewaarde bedragen.*

*In 2010 is er derhalve, op verzoek van de ondernemer, een procedure gestart om de milieuvergunning te wijzigen. Deze wijziging houdt in het verkleinen van de jaarlijkse doorzet aan LPG tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup> per jaar en het opnemen van venstertijden (er mag enkel LPG door de tankauto worden afgeleverd als de Laurentiuschool is gesloten).*

*Bovendien wordt, door de landelijke overheid, het Besluit LPG tankstations milieubeheer zodanig aangepast dat er enkel tankauto's welke zijn voorzien van een hittewerende coating mogen afleveren (of er moeten gelijkwaardige voorzieningen worden getroffen).*

*Door deze maatregelen wordt de oriëntatiewaarde nog maar licht overschreden (1,35), hetgeen gelet op het feit dat het een bestaande situatie betreft aanvaardbaar is.*

De brandweer stelt in haar advies tevens dat er bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde er gestuurd moet worden op het beëindigen van de LPG activiteiten, zoals in het LPG convenant is opgenomen. Conform het Bevi dient het bevoegd gezag een plan van aanpak te maken voor de beperking van het groepsrisico.

*Reactie*

*In het Convenant LPG-autogas dat op 22 juni 2005 is afgesloten tussen (betreffende ministerie van destijds) VROM en de LPG-sector is opgenomen dat de LPG sector de resterende knelpunten op het gebied van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zal oplossen.*

*Het LPG-autogas convenant is een privaatrechtelijk overeenkomst tussen VROM en de LPG branche. Bestuursrechtelijk biedt het geen enkele wettelijke grond om over te gaan tot het saneren (laten beëindigen) van de LPG-activiteiten.*

*In haar beleidsvisie externe veiligheid heeft de gemeente Breda met betrekking tot bestaande LPG tankstations in woongebieden het volgende opgenomen:*

**Woongebieden: Risico's uitsluiten en beperken**

Onder woongebieden zijn niet alleen woonfuncties bedoeld, maar ook ondersteunende functies om een gebied bewoonbaar te maken, zoals winkels en maatschappelijke voorzieningen. Het woongebied behelst al de stedelijke gebieden buiten de bedrijventerreinen en stroomgebieden om. In dit woongebied is een aantal LPG tankstations gelegen. Aangezien het woongebied leefbaar moet blijven is het voor dit gebied van belang de risico's zoveel mogelijk uit te sluiten dan wel te beperken.

**In het woongebied geen nieuwe risicobronnen toestaan**

Binnen de woongebieden van Breda zijn nieuwe Bevi-inrichtingen, waaronder dus ook LPG-tankstations, uitgesloten. Dit dient als zodanig opgepakt te worden in de relevante bestemmingsplannen. Voor de vestiging van nieuwe LPG-tankstations voert de gemeente een locatiebeleid dat gericht is op het weren van nieuwe LPG-tankstations op locaties waar knelpunten met de omgeving kunnen ontstaan, zoals woonbuurten.

**Terughoudendheid met ontwikkelingen binnen invloedsgebied LPG-tankstations**

In Breda liggen enkele LPG-tankstations, waarbij het risico reeds rond of boven de oriënterende waarde van het groepsrisico ligt. Door bij deze LPG-tankstations geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan binnen het zogenaamde invloedsgebied, wordt de risicosituatie daar bevroren, totdat eventuele bronmaatregelen, conform het LPG-convenant, de aanwezige risico's verlagen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.

*In het geval van het tankstation Tanky AVIA gaat het om een bestaand tankstation. Het bestemmingsplan is een consoliderend plan. Binnen het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor het groepsrisico zal toenemen. Bovendien worden, door de maatregelen te nemen zoals hierboven zijn omschreven, de risico's zoveel als mogelijk uitgesloten dan wel beperkt.*

**Ad. 7. Kamer van Koophandel West-Brabant**

Binnen de bestemming Centrum is detailhandel beperkt tot een maximum vloeroppervlak van 400 m<sup>2</sup>. Een dergelijk maximum vindt de Kamer onnodig beperkend en doet te veel afbreuk aan de vrije marktwerking. Als al een maximum moet worden opgenomen, kan dat beter op een hoger niveau (800 tot 1000 m<sup>2</sup>) worden gelegd zodat alleen vestiging van grootschalige winkels kan worden gereguleerd.

**Reactie**

*In de Nota van Uitgangspunten Ginneken, die tot stand is gekomen in overleg met de klankbordgroep, is gekozen om de huidige situatie zoveel mogelijk op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat voor wat betreft 'detailhandel' de huidige rechten uit het bestemmingsplan Breda-Zuid zijn overgenomen.*

De vestiging van een beroep of bedrijf aan huis is voor wat betreft bijgebouwen gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Dit strookt niet met de gemeentelijke beleidsnota "Kleinschalige bedrijvigheid in Breda, kansen voor meer en beter ondernemerschap", waarin de aanbeveling staat om het gemakkelijker te maken om een bedrijf aan huis te starten. Het opnemen van een omgevingsvergunning strookt volgens de kamer van koophandel niet mee. Het opnemen van criteria is naar onze mening voldoende.

**Reactie**

*De omgevingsvergunning is in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de vervanger van de ontheffing. Het koppelen aan een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) is nodig om eventuele ongewenste ontwikkelingen, zoals verkeers- en/of parkeeroverlast, milieuhinder en dergelijke tegen te gaan. Het betreft een standaardbepaling, die niet leidt tot onnodige beperkingen ten aanzien van het starten van een bedrijf aan huis.*



Voor de verschillende bestemmingen zijn uiteenlopende bebouwingspercentages opgenomen. Voorzover het vastleggen van bebouwingspercentages al noodzakelijk is, kan naar mening van de Kamer één percentage gehanteerd worden. Dit komt de duidelijkheid en overzichtelijkheid van het plan ten goede. Het gehanteerde percentage voor de bestemming Centrum ad 75% is in de visie van de Kamer de minimaal toelaatbare bebouwingsmaat.

#### *Reactie*

*In de Nota van Uitgangspunten Ginneken, die tot stand is gekomen in overleg met de klankbordgroep, is gekozen om de huidige situatie zoveel mogelijk op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.*

*Daarom zijn per bestemming de huidige rechten uit het bestemmingsplan Breda-Zuid zoveel mogelijk overgenomen in het bestemmingsplan Ginneken.*

*Voorts is ook vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt niet wenselijk om in elke bestemming een zelfde bebouwingspercentage op te nemen.*

### **7.2.2 Zienswijzen**

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan in te brengen. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het raadsvoorstel. De zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp is aangepast. Vervolgens stelt het college de raad voor het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

### **7.2.3 Beroep**

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.