

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Haagse Beemden geldende bestemmingsplannen zijn deels ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer nu per 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om wenselijke ontwikkelingen planologisch juridisch gezien te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is het Programma van Eisen Haagse Beemden opgesteld. Op 19 november 2009 heeft een gesprek plaatsgevonden met de wijkraad Haagse Beemden (Bewonerscomitee Haagse Beemden, hierna: Bekom). Tijdens dit gesprek heeft de Bekom input gegeven en wensen aangegeven. Op verzoek van de raadscommissie Ruimte (d.d. 18 mei 2010) heeft op 14 juli 2010 wederom een bijeenkomst plaatsgevonden in de Haagse Beemden. Aan diverse actieve groeperingen, zoals bewonerscomités, onderwijsinstellingen, sportverenigingen, woningcorporaties, ondernemers, Bekom, buurtcoaches, welzijnsorganisaties en politie in de Haagse Beemden is een uitnodiging gestuurd voor deze bijeenkomst. Op die manier is tegemoet gekomen aan het verzoek van de commissie om met meer stakeholders te praten. De input en wensen zijn waar mogelijk verwerkt in het Programma van Eisen, zoals dat in de raadscommissie Ruimte van 7 september 2010 akkoord is bevonden. Het PvE vormde hiermee de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

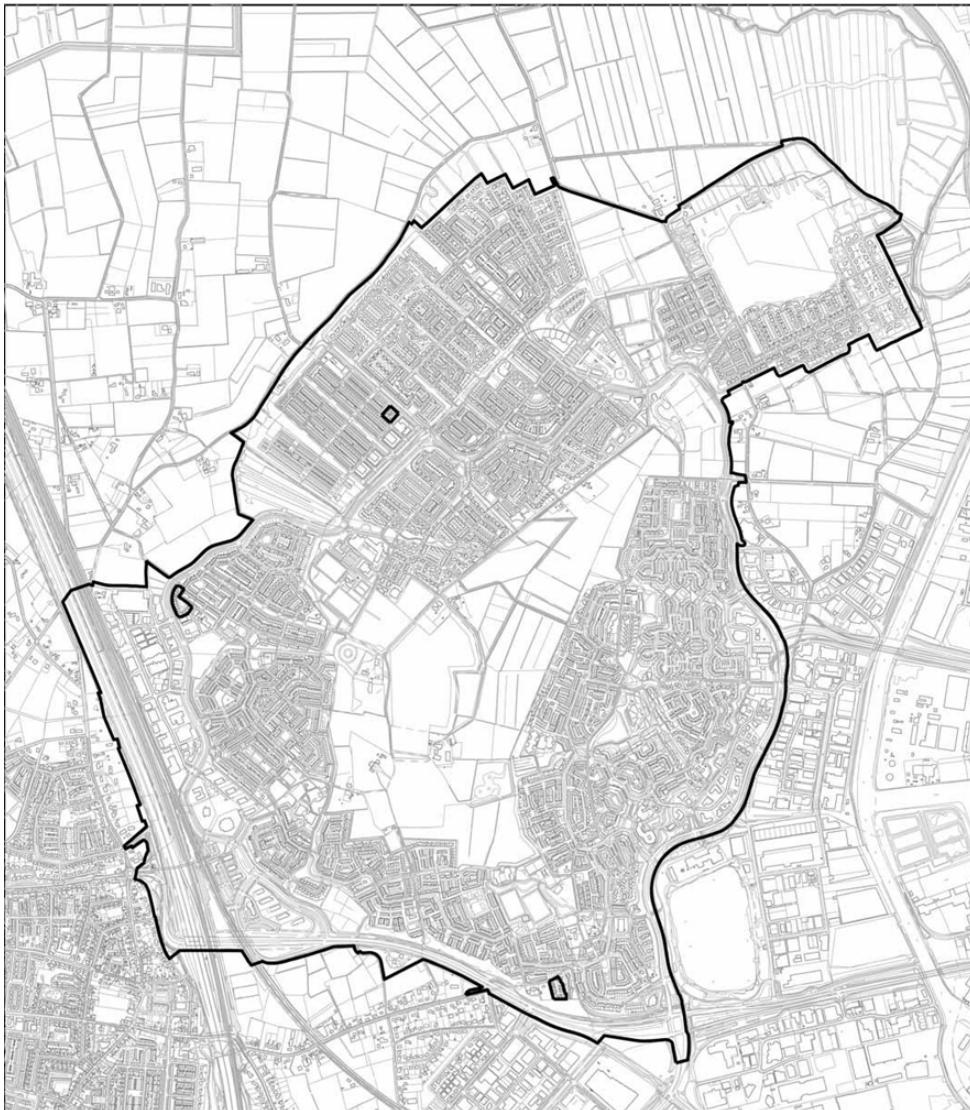


Figuur 1.1 Globale ligging plangebied in de stad

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied bestaat uit de wijk Haagse Beemden (met uitzondering van de drie 'voormalige' woonwagenlocaties aan de Pietersberg, Moeraszegge en Weegbladtuin; deze worden opgenomen in een apart bestemmingsplan). De Haagse Beemden is door de stedenbouwkundige opzet een bijzondere wijk. De kwaliteit is met name gelegen in het groene karakter van de openbare ruimte waarbij de landgoederenzone de boventoon voert. De ruimtelijke kwaliteit van de landgoederenzone strekt zich over het plangebied uit.

De wijk Haagse Beemden is gelegen in het noordwesten van Breda. Het plangebied wordt grofweg in het noorden begrensd door het agrarisch gebied en het Haagse Beemdenbos. In het oosten wordt het plangebied begrensd door het bedrijventerrein Emer Hintelaken/Achter Emer. De noordelijke rondweg (Backer en Ruebweg) vormt de zuidelijke plangrens. Ten slotte vormen de A16, de Westerhagelaan en de Bredestraat de westelijke plangrens.



Figuur 1.2 Globale grens plangebied (niet-juridisch bindend)

De wijk ligt ten opzichte van de oudere stadsdelen enigszins geïsoleerd achter de bedrijventerrein Krokten en Emer Hintelaken en achter infrastructuurbundels. Deze ruimtelijke barrières hebben, naast de fysieke afscheiding, ook in de beleving geleid tot een afgescheiden ligging. De verkeersverbindingen naar de andere stadsdelen zijn hoofdzakelijk functioneel van karakter en minder gericht op sociale veiligheid of belevingswaarde. Toch is de wijk niet achteraf gelegen. De directe ligging aan de A16 zorgt voor een optimale verbinding naar alle delen van de stad en de regio. Ook de kwaliteit van een treinstation draagt bij aan de kwaliteit van de verbinding. Het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.1 en 1.2.

1.3 Huidige planologie

Het bestemmingsplan Haagse Beemden vervangt een aantal bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan. Voor het plangebied zal één nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Kroon/RvS
1	Haagse Beemden	26-03-1998	20-10-1998	11-12-2000
2	Haagse Beemden, partiële herziening 1999/1, voorschriftenwijziging en bestemmingswijziging locatie Burgstedreef 4	28-10-1999	18-01-2000	nvt
3	Haagse Beemden, partiële herziening 2006	14-12-2006	24-07-2007	20-11-2007
4	Haagse Beemden Heksenwiel-Overkroeten	25-02-1988	20-06-1988	nvt
5	Kroeten	22-10-1998	01-06-1999	nvt
6	Kroeten, partiële herziening 1999/1	25-11-1999	17-02-2000	nvt
7	Kroeteneiland, partiële herziening Kroeten 2002/1	10-07-2003	16-09-2003	nvt
8	Afronding Asterd	20-12-2001	24-07-2002	30-07-2003
9	Afronding Asterd, partiële herziening 2007/1	20-09-2007	10-01-2008	nvt
10	Buitengebied	25-10-1979	12-05-1981	nvt
11	Buitengebied	16-07-1992	03-02-1993	02-08-1997
12	Steenakker	29-03-2001	06-11-2001	13-10-2002
13	Wijziging bestemmingsplan Steenakker 2002/1 (artikel 11 WRO)	01-10-2002	nvt	nvt
14	HSL/A16	23-05-2001	18-12-2001	11-09-2002
15	Woongebied (Prinsenbeek)	19-12-1985	13-03-1987	nvt
16	Paraplubestemmingsplan parkeernormen	29-06-2006	25-09-2006	nvt
17	Paraplubestemmingsplan Horeca	24-09-2009	nvt	nvt
18	Parapluperziening geluidzone industrieterrein Breda Noord	17-12-2009	nvt	30-03-2011
19	Paraplubestemmingsplan Smart-, grow- en headshops en belwinkels	16-07-2009	nvt	nvt

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor het gebied is gericht op behoud van het bestaande karakter. Grootschalige ontwikkelingen komen in het plangebied niet voor. De doelstelling van het bestemmingsplan is behoud en indien mogelijk versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor is *in hoofdzaak* sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Maar de regeling biedt daarbij ook voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (beperkte) functiewijzigingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk [2](#) 'Gebiedsanalyse' is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk [3](#) 'Beleid' wordt het (relevante) ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk [4](#) 'Milieu en landschap' komen de sectorale milieu- en landschapsaspecten aan bod. Daarna volgt in hoofdstuk [5](#) de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk [6](#) wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk [7](#) 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

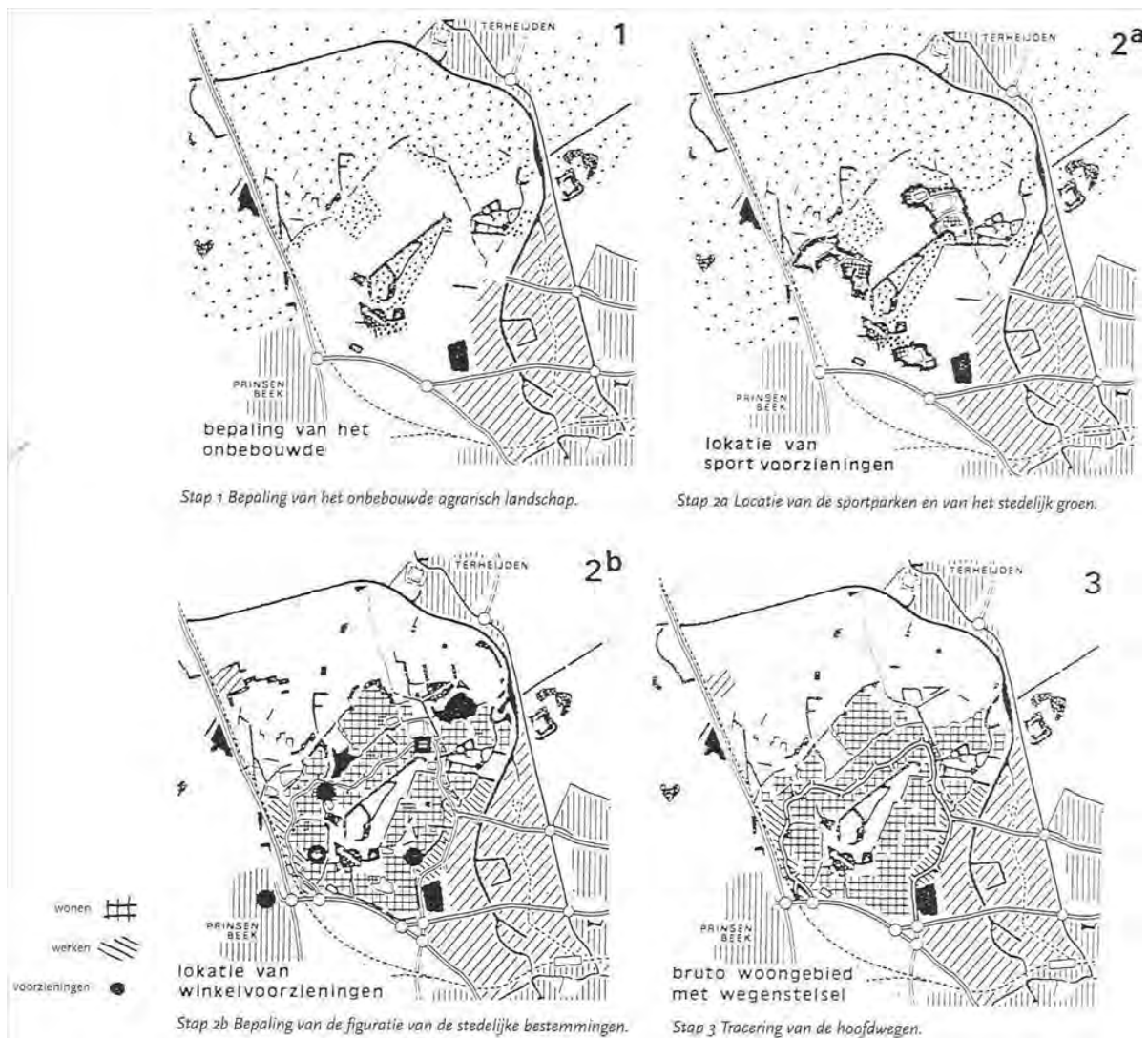
HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de aspecten erfgoed, openbare ruimte, verkeer en bebouwingsstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies (wonen, maatschappelijke- en economische functies). Tot slot worden de (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

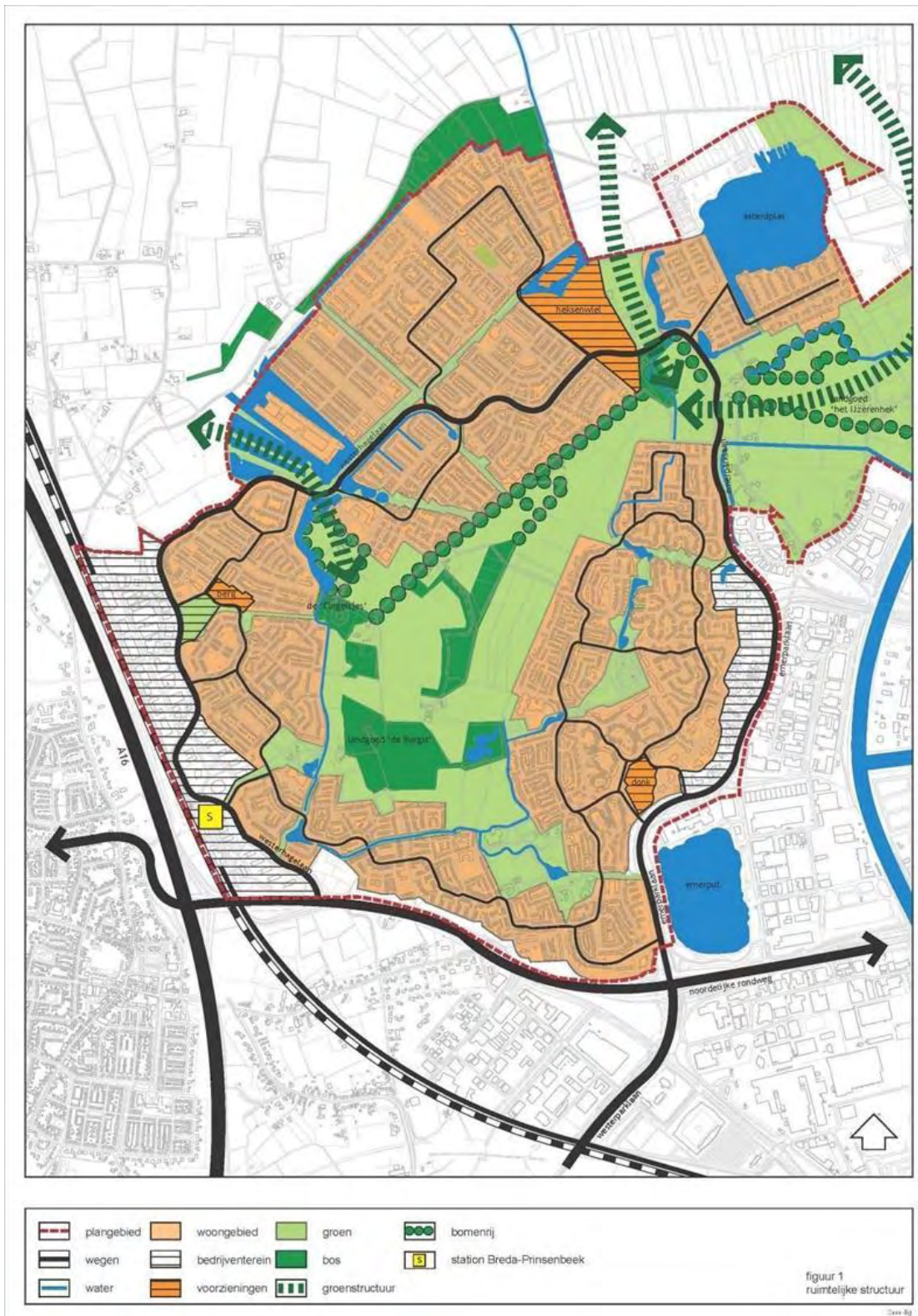
2.2 Positionering plangebied

De wijk Haagse Beemden is gelegen in het noordwesten van Breda en is vanaf het midden van de jaren '70 van de twintigste eeuw ontwikkeld. De woningbouwkavels rond de Asterdplas zijn de laatste (grootschalige) woningbouwplannen. De wijk is in ruim 30 jaar opgebouwd tot de wijk zoals die nu is en kent daardoor een grote diversiteit aan woonbuurten. De Haagse Beemden is een unieke wijk vanwege de stedenbouwkundige opzet.



Figuur 2.1 Opbouw Haagse Beemden [Bron: L.J.M. Tummers en J.M. Tummers-Zuurmond, Het land in de stad, de stedenbouw van de grote agglomeratie. Uitgeverij Toth, Bussum, 1997]

In de wederopbouwperiode werd het landelijk gebied vooral gezien als een 'tabula rasa', waaroverheen een grid van wegen werd gelegd waarlangs de woonwijken werden geplaatst, zoals bijvoorbeeld in de Hoge Vught. De stedenbouwkundige Tummers week, vooruitlopend op de Derde Nota Ruimtelijke ordening, af van dit principe en besloot voor de Haagse Beemden het cultuurhistorische landschap als uitgangspunt te nemen. Bij de visie op de verstedelijking van de Haagse Beemden werd het principe 'het land in de stad' ontwikkeld. Uitgangspunt van deze visie is dat de stad en het landschap in relatie tot elkaar worden ontworpen (figuur 2.1).



Figuur 2.2 Bebouwingsstructuur (plangebied en omgeving globaal aangegeven)

In tegenstelling tot eerder gebouwde woonwijken zijn bij het ontwerp van de Haagse Beemden bestaande landschappelijke elementen en de geomorfologische ondergrond bepalend geweest voor de situering van de bebouwing. Gestreefd werd naar de ontwikkeling van kleinschalige, groene en rustige woonmilieu's. Door de landschappelijke inpassing van de woonbuurten ontstond een aantal 'dorpen', waarbij door de grote grenslengte tussen stad en landschap de illusie werd gewekt dat aan de rand van het 'dorp' gewoond werd. In samenhang met de landschappelijke inpassing van de woonbuurten ontstonden zogenaamde 'dorpen'. Er werd niet gestreefd naar het realiseren van vergelijkbare en afgeronde stedenbouwkundige eenheden. Deze opzet moet worden gezien tegen de achtergrond van de suburbanisatie-golf uit de jaren '70 van de twintigste eeuw. De wijk moest het Bredase antwoord zijn in de concurrentie met de suburbane woonmilieu's die in de omgeving werden aangeboden. Deze noodzaak werd nog versterkt door de groeitaak die Breda in dezelfde periode door het Rijk kreeg opgelegd.

Deze vooruitstrevende visie op stedenbouw en landschapsontwikkeling zorgt er voor dat zeer veel zowel fysieke (waterlopen, wegen en verkavelingsstructuren) als conceptuele (bijvoorbeeld zichtassen) cultuurhistorisch waardevolle elementen duidelijk afleesbaar zijn.

De hoofdstructuur van de wijk wordt bepaald door de landgoederenzone met de daar omheen gegroepede woonbuurten. De landgoederenzone, met daarin de landgoederen Burgst en IJzer Hek, vormt het rustige groene hart van de wijk. Het heeft hoge landschappelijke en ecologische waarden en wordt voor een klein deel nog agrarisch gebruikt. De landgoederenzone is door drie groene verbindingen met het buitengebied (met name de open weidegebieden langs de Mark) verbonden. De woonbuurten zijn gericht op de landgoederenzone en hebben een rustig, buitenstedelijk woonmilieu. De wijk is zo opgezet dat de drukker activiteiten aan de buitenkant van de wijk liggen (figuur 2.2). De bedrijventerreinen liggen in de buitenste schil aan de oost- en westzijde. Hierdoor worden de woonbuurten door de bedrijventerreinen afgeschermd van de infrastructuur (A16, spoorlijn en HSL) en het verdergelegen bedrijventerrein Emer Hintelaken en De Krogten.

In 2010 is het stedenbouwkundig ontwerp van Tummers opgenomen in de Canon van de ruimtelijke ordening als voorbeeld voor een veranderend denken over stedenbouw: 'groen' structureert 'rood' in plaats van andersom.

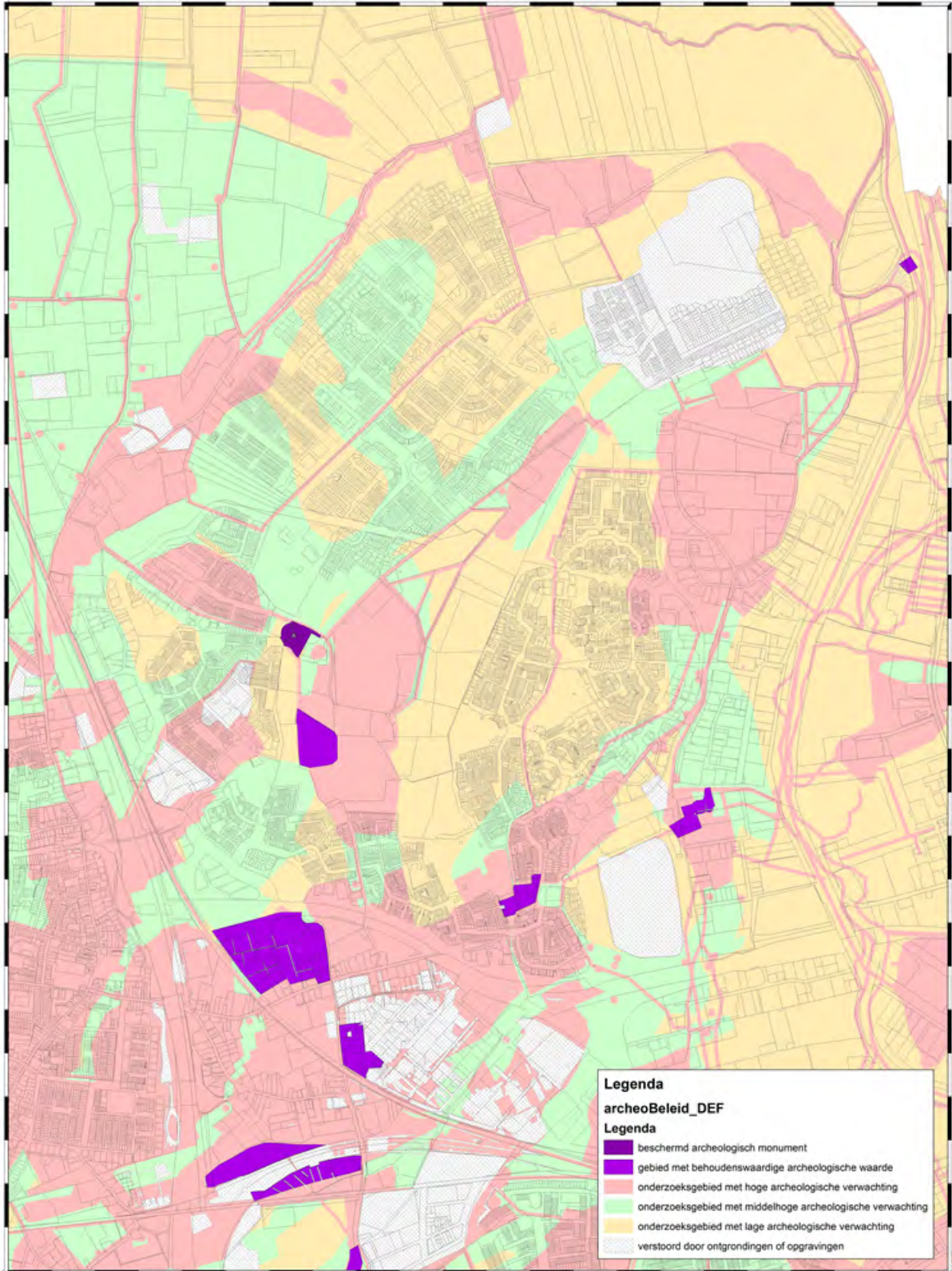
2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultureel erfgoed

In de nota 'Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015' is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en mede 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 deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Geomorfologisch is het gebied te omschrijven als een reliëfrijk gebied dat gedurende perioden te nat is geweest voor menselijke bewoning en waar in het verleden archeologische resten ter hoogte van de vlakte (noordrand van het plangebied) mogelijk verspoeld zijn. Dergelijke natte gebieden met hogere en lagere delen hebben echter altijd nog aantrekkingskracht op de historische mens gehad. Deze gebieden waren zeker gedurende de prehistorie uitstekende locaties voor het zoeken van voedsel door middel van jacht en verzamelen. Vondsten uit de Haagse Beemden bestaan overwegend uit vuursteen artefacten en laatmiddeleeuws aardewerk. De vuursteenvondsten kunnen hierin gezien worden als de resten van jacht- en extractiekampementen gedurende de prehistorie.

Het vondstmateriaal daterend uit de late middeleeuwen moeten gezien worden als het begin van het ontginnen van het lager gelegen gebied van de huidige Haagse Beemden. Een deel van deze vondsten (vanaf het materiaal na de vijftiende eeuw) kan worden gezien als mogelijk afval van de verschillende militaire linies die hier zijn aangelegd.



Gemeente Breda		Haagse Beemden	BP
Bureau Cultureel Erfgoed			

Figuur 2.3 Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie (figuur 2.3) zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan bepaalde ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Historische geografie

In het gebied zijn cultuurhistorisch waardevolle middeleeuwse verkavelingspatronen, dijken en waterlopen aanwezig, evenals akkercomplexen. Het gehele gebied is omzoomd door een complex van beemdenwegen, dat grotendeels bewaard is gebleven. In de Haagse Beemden bevonden zich weinig nederzettingen. Op Achter Emer was sprake van enige verspreide bewoning, met name boerderijen, langs de weg en rondom de hoeve Muizenberg een huizengroep. De laatste is nog grotendeels aanwezig. Oorspronkelijk doorsneden de linies van het beleg van 1624-1625 en 1637 de zuidoostzijde van het gebied. Hier bevond zich ook de schans van Gageldonk. Eén van de weinige bewaard gebleven militaire relictten is een wal naar de Mark uit 1637. Deze liep parallel aan de huidige Schapendreef en is in 2006 vergraven.



Figuur 2.4 Topkaart van 1967

Van de gevangenis bij landgoed Burgst en de galgenakker (beiden uit de zestiende eeuw) zijn nog sporen bewaard gebleven. Daarnaast ligt het schootsveld van de Spinolaschans deels in het plangebied. Het landgoed Burgst in de landgoederenzone vormt de centrale, groene as van de Haagse Beemden die ook nu nog duidelijk zichtbaar is. Het huis met de bijgebouwen, de parkaanleg en de overige elementen zijn beschermd. Het boscomplex daaromheen is duidelijk te zien op de kaart van 1967 (figuur 2.4). Ook herkenbaar is de stevige laanbeplanting van de Burgstsedreef richting het noorden, de toegangsweg tot het landgoed.



Figuur 2.5 Cingeltjes van Burgst

Het terrein met de laatmiddeleeuwse kasteelaanleg de Cingeltjes van Burgst (figuur 2.5) is het enige in de gemeente zijnde archeologisch rijksmonument. Samen met het open gebied tussen het boscomplex en de dreef vormt dit landgoed Burgst. Dit is het centraal gelegen deel van de landgoederenzone.

In de zuidoostelijke hoek, bij Gageldonk, bevindt zich de kapel van de Heilige Maagd uit de zestiende eeuw. In de noordwestelijke hoek staat het negentiende eeuwse landhuis IJzer Hek met bijgebouwen. Dit landgoed ligt aan de buitenkant van het woongebied en vormt de schakel met het landschap van de Mark. De opgaande beplanting van beide landgoederen, dus de bossen en de lanen, bepalen sterk de vorm en opbouw van de landgoederenzone. De structuur van de woonwijken wordt weer sterk bepaald door het onderliggende landschap: een organisch geheel van knikkende straten op het kleinschalig verkavelde dekzandlandschap, en lange rechte straten in het rivierenlandschap van langgerekte kavels. De landgoederen in de Haagse Beemden met de bijbehorende landerijen, parken, dreven en zichtassen zijn door de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de woonwijken in de Haagse Beemden grotendeels bewaard gebleven.

Gebouwd erfgoed

Het monumentenbestand in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit enkele landgoederen of delen daarvan en verspreid liggende boerderijen. De cultuurhistorische context van deze monumenten is door het stedenbouwkundig ontwerp uit het laatste kwart van de twintigste eeuw grotendeels intact

gebleven. Een zorgvuldige omgang met het stedenbouwkundige ontwerp van Tummers en dus de cultuurhistorische context is noodzakelijk.

2.3.2 Openbare ruimte en groen

Door de bijzondere ruimtelijke opzet van de wijk is de groenstructuur duidelijk herkenbaar in de wijk. De landgoederenzone vormt het belangrijkste element van de groenstructuur. De landgoederenzone vormt de centrale basis vanwaar uit diverse groenblauwe aders de wijk met het landelijk gebied verbindt. Het gebied vormt een 'ongerepte' landschappelijke enclave binnen het omringende stedelijke gebied. De aanwezige landgoederen, landhuizen (Burgst en IJzer Hek), bossen, waterlopen en lanenstelsels met de daartussen gelegen weilanden zijn onbebouwd gebleven en vormen samen met nieuw aangelegde groenzones de groenstructuur. De landgoederenzone functioneert als uitloopgebied voor de woonbuurten. Het gebied biedt mogelijkheden vooral voor extensieve vormen van recreatie, wandelen en fietsen. Er zijn, afgezien van de bestaande kinderboerderij, geen actieve recreatieve voorzieningen in de landgoederenzone.

Ondanks dat het gebied centraal in de wijk ligt, is het vanuit de woongebieden moeilijk toegankelijk. Het ligt als het ware verborgen achter de bebouwing. Slechts op een enkel punt is er een doorsteek voor het langzaam verkeer. Door middel van drie groene verbindingzones is de landgoederenzone verbonden met het buitengebied ten noorden van de Haagse Beemden. De eerste bestaat uit de sportvelden bij Paradijs en het helofytenfilter bij Kroeten. Via dit groengebied komt men uit bij de Bredestraat, de noordgrens tussen Haagse Beemden en buitengebied. Tussen Heksenwiel en Asterd bevinden zich eveneens sportvelden, die een groene verbinding vormen tussen landgoed Burgst en het Haagse Beemdenbos. De derde verbinding loopt vanaf IJzer Hek via de weilanden langs de Mark naar de Hagebeemd, één van de polders langs de Mark.

Naast de landgoederenzone maakt ook de Asterdplas met het bijbehorende Haagse Beemdenbos onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van de Haagse Beemden. De Asterdplas is van oorsprong een zandwinplas die werd gebruikt om de lager gelegen bouwgronden van de Haagse Beemden van bouwgrond te voorzien. Intussen is de Asterdplas een recreatiegebied waarvan de recreatieve functie is versterkt door de aanleg van het Haagse Beemdenbos aan de noordzijde.

De afzonderlijke woonbuurten worden van elkaar gescheiden door (grotere of kleinere) groenzones en iedere woonbuurt wordt weer dooraderd met groen dat aansluit op de grotere groenstructuren. Het groen in de woongebieden bestaat onder andere uit de oorspronkelijke landwegen, inclusief de bijbehorende beplanting die in de verkaveling is opgenomen. Ook de oorspronkelijk aanwezige waterlopen zijn in de verkaveling opgenomen. Naast de oorspronkelijke groenstructuur zijn er ook groene ruimten ontworpen (als tegenhanger van de bebouwing). Zo is een opvallende, maar ook een logische groene ruimte, gelegen onder de stroomdraden van de hoogspanningsmasten. Het park nabij het Hooghuis is ontworpen om de buurt Gageldonk van extra groen te voorzien. De overige groenelementen die nog genoemd kunnen worden, zijn de geluidswallen langs de Noordelijke Rondweg, Emerparklaan en Westerhagelaan en het "snipper"-groen in de woonstraten.

Visie Openbare Ruimte 2020 (2009)

In het voorjaar van 2009 is de 'Visie Openbare Ruimte 2020' vastgesteld. 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 de mogelijkheden te verhogen 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. Analyse van toekomstige ontwikkelingen laat zien dat een krachtige openbare ruimte noodzakelijk is. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die 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 belangrijke kernwaarden gekozen: 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

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. Ontmoeten is hierbij belangrijk. De openbare ruimte is hierbij niet opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar 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 duidelijke sociaal herkenningpunten hebben. Naast het opwekken van een 'thuisgevoel' moet het ook sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

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 openbare ruimte wordt gezien als een duurzaam 'casco': robuuste structuren (bv. van groen, van water, van routes) die op kortere of langere termijn meerdere of andere functies kunnen vervullen en ruimte bieden voor verandering (flexibel in tijd en functie). 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.

De gedeelde, herkenbare en duurzame ruimte van de Haagse Beemden

Duurzaam

Bij de opzet van de wijk is bewust heel zorgvuldig omgegaan met het landschap door het uitsparen van de landgoederenzone en bijvoorbeeld het integreren van de oude landweggetjes als fietsstructuren door de woonwijken. Er is bewust ruimte ontworpen vanuit het landschap, inclusief cultuurhistorisch erfgoed, water en natuur.

Het elementplan ecologische groenstructuur (2001) laat zien dat verschillende lijnen en gebieden in de Haagse Beemden van belang zijn voor de ecologische groenstructuur. De centraal gelegen landgoederenzone rondom landgoed Burgst en landgoed IJzer Hek is onderdeel van de EHS. Een goede verbinding met het buitengebied is daarom van belang, zowel met de boezems van de Mark als ook met de Lage Vuchtpolder. De parkwegen die de wijk omsluiten (Emerparklaan en Westerhagelaan, Backer en Ruebweg) zijn onderdeel van de droge ecologische groenstructuur van de stad. Zo ook de randen van de buurten Kroeten en Overkroeten. Zowel de Asterdplas als ook de waterlopen in de wijk zijn onderdeel van de natte ecologische groenstructuur.

Gedeeld

De Haagse Beemden heeft veel woonerven en dat zijn bij uitstek gedeelde ruimten waar verschillende activiteiten plaats kunnen vinden. Toch zijn ze niet echt 'openbaar'. De ruimte tussen de voorgevels heeft hier meer een collectief of sociaal karakter. Het is een buitenruimte die hoort bij de woningen in de directe omgeving. Dat zit ook in de term 'woonerf'. De menselijke maat van de straten en woonerven zorgt voor intieme openbare ruimten. De wijk is bedacht vanuit de bewoner in zijn private woning. Er staan veel bomen in de woonerven, meestal verspreid in de openbare ruimte. Hierdoor hebben de wijken een groene uitstraling. Echter, in sommige delen van de wijk zorgen de vele bossages, de openbare ruimten (fiets- en wandelpaden) aan de achterzijde van de woonbebouwing en het gebrek aan identiteit van de ruimtes ook voor sociaal onveilige plekken.

De Haagse Beemden is geen aandachtsgebied als het gaat om speelvoorzieningen voor de jeugd (Nota Buiten Spelen, 2005). Een gedeelde ruimte betekent onder andere dat schoolpleinen ook na schooltijd beschikbaar moeten zijn als openbare speelruimte. Evenementen zijn in principe in alle openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003.

De centrale landgoederenzone is beperkt ontsloten en grenst vooral aan achterkanten van woningen en is daardoor niet erg 'herkenbaar' of 'gedeeld'. Als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur is het een duurzame ruimte en het gebied draagt ook bij aan een klimaatbestendige woonwijk.

Herkenbaar

Kenmerkend voor de Haagse Beemden is de groene wijk aan de rand van de stad met veel water. Het onderliggende landschap met landgoederen, laanstructuren en waterlopen is het uitgangspunt geweest voor het plan en daardoor letterlijk herkenbaar op de kaart. De landgoederenzone grenst echter vooral aan de achterkanten en ligt daardoor verstopt achter de huizen in de wijk. Ook is het gebied maar beperkt toegankelijk, wat wel weer goed is voor de natuurwaarden. De meeste

woonbuurten hebben een introvert karakter met in het oostelijke en zuidelijke deel van de wijk woonerven met een grillig stratenpatroon met knikken en doodlopende wegen (zogenaamde bloemkoolwijk). Dit heeft een relatie met de oorspronkelijke kleinschalige verkaveling van het onderliggende dekzandlandschap. De structuur van deze buurten is op de plattegrond duidelijk, maar op maaiveld amper te ervaren, en daardoor is het voor een buitenstaander moeilijk om zich in de oudere delen van de wijk te oriënteren. De nieuwere, noordwestelijke, delen van de wijk hebben een rechtlijniger stratenpatroon. Hier is een relatie met de oorspronkelijke langgerekte sloten en kavels van het onderliggende rivierenlandschap.

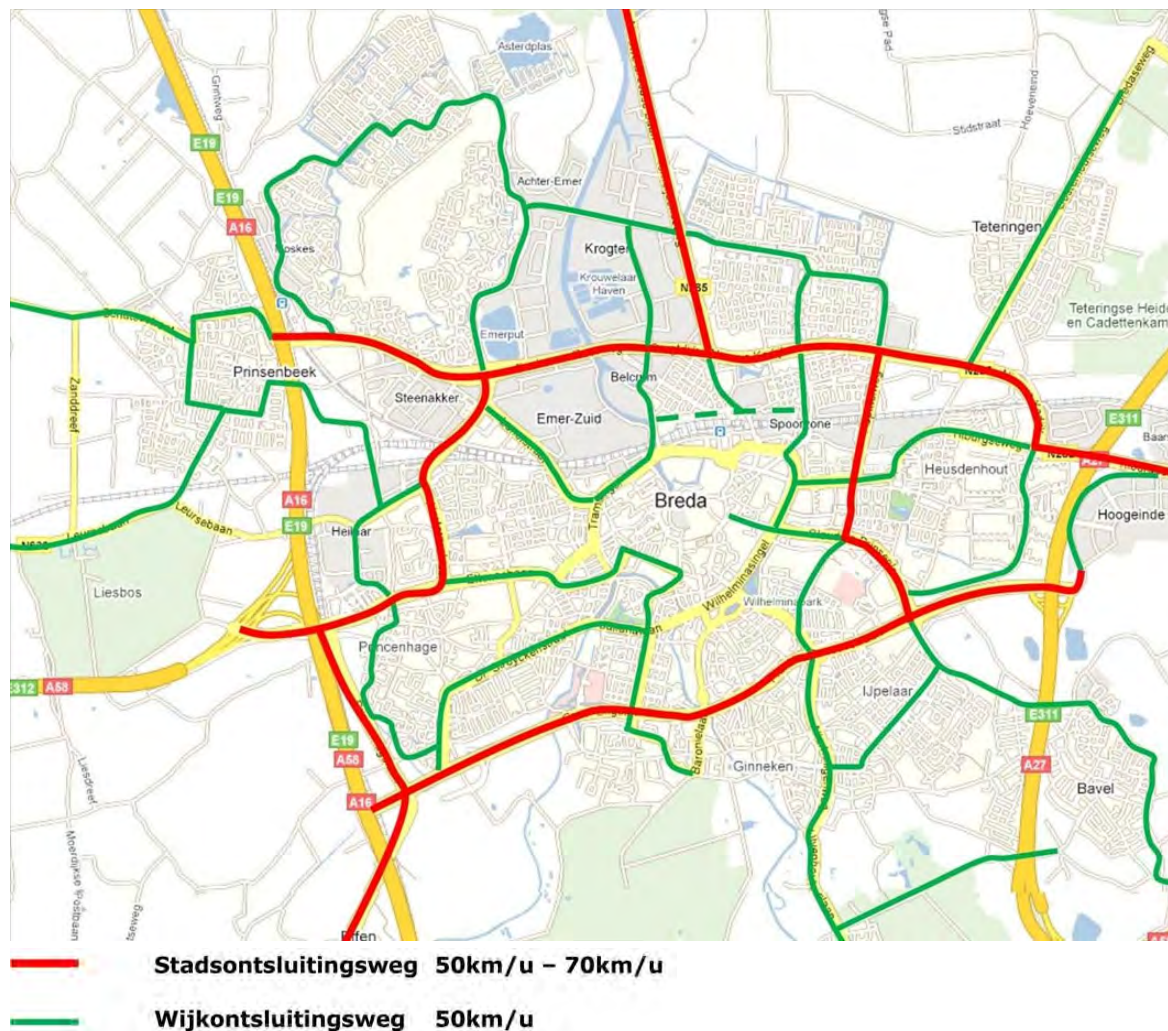
2.3.3 Verkeer

De filosofie die ten grondslag ligt aan de situering van de verkeerswegen in de Haagse Beemden is te zien als een reactie op het verkeerssysteem uit de jaren '60 van de vorige eeuw. De kwaliteit van de wijk als geheel werd belangrijker gesteld dan de bereikbaarheid per auto. Als gevolg hiervan is gestreefd de auto zolang mogelijk buiten het woongebied te houden. Het langzaam verkeer is daarbij centraal geplaatst in de opzet van de wijk.

Autoverkeer

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda en dus ook voor de Haagse Beemden de volgende functionele indeling gehanteerd (figuur 2.6):

- stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- stadsontsluitingswegen;
- wijkontsluitingswegen;
- erftoegangswegen (30 km/uur-gebied, verblijfsgebied).



Figuur 2.6 Wegencategorisering Breda

Stadsontsluitingswegen

De stedelijke hoofdwegenstructuur, de zogenoemde stadsontsluitingswegen, zijn onmisbaar voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van en in de stad. Ze zijn primair bedoeld voor het stedelijk autoverkeer.

Om de hoofdwegen maximaal te benutten, is doorstroming nodig en een betere benutting van bestaande wegen. Dit gebeurt door het aanpassen van bestaande verkeersregelingen, het beheersen van verkeersstromen door bijvoorbeeld te doseren op piekmomenten en het geleiden en ombuigen van verkeersstromen en, indien noodzakelijk, uitbreiding van de infrastructuur. Voor de Haagse Beemden geldt dat de wijkontsluitingswegen uitkomen op de noordelijke rondweg (Backer en Ruebweg). Deze weg geldt voor de Haagse Beemden als meest belangrijke stadsontsluitingsweg.

Wijkontsluitingswegen

Wijkontsluitingswegen brengen het autoverkeer vanaf stadsontsluitingswegen naar de wijken en zijn vaak hoofdroute voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer. Scheiding van verkeerssoorten (vrijliggende fietsvoorzieningen) is uitgangspunt voor de inrichting van deze wegen.

De Westerhagelaan en de Emerparklaan (ringvormige ontsluitingsstructuur) vormen de belangrijkste toegangswegen en zijn gecategoriseerd als wijkontsluitingswegen. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de wijk. De verschillende buurten hebben allen een aansluiting op deze ontsluitingswegen. De Westerhagelaan en de Emerparklaan sluiten aan op de noordelijke rondweg (Backer en Ruebweg) die de functie van stadsontsluitingsweg heeft, die weer aansluit op de A16 en A27 (stroomwegen). De Westerhagelaan en Emerparklaan hebben uitsluitend een verkeersfunctie. Het ruimtelijk beeld wordt vooral bepaald door de royale, groene opzet van het profiel. De woonwijk is af en toe zichtbaar achter de geluidswal. In Heksenwiel voert de ontsluitingsweg tussen de woonbebouwing.

Erftoegangswegen (30 km/u-zones, verblijfsgebied)

Alle overige straten in de wijk hebben het karakter van erftoegangswegen en zijn ook zodanig in het Verkeersplan aangewezen. Erftoegangswegen ontsluiten de woningen, voorzieningen en bedrijven voor alle verkeerssoorten. De inrichting van deze wegen gaat uit van gelijkwaardigheid voor alle verkeerssoorten. In de 30 km/u-gebieden kunnen hoofd fietsroutes en busroutes voorkomen waardoor de inrichting van deze straten kan afwijken. De erftoegangswegen in het plangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. In de Haagse Beemden zijn veel erftoegangswegen/verblijfsgebieden vormgegeven als 'woonerf'. De erven in de oude delen zijn kleinschaliger ingericht dan in de jongere buurten.

Openbaar vervoer

De Haagse Beemden wordt ontsloten door drie stadslijnen:

- Lijn 2: Haagse Beemden – Centrum – Centraal station. Deze lijn ontsluit de Haagse Beemden aan de westzijde (Kesteren, Muizenberg, Station Prinsenbeek, Paradijs, Over-kroeten) en heeft als eindpunt winkelcentrum Heksenwiel.
- Lijn 6: Haagse Beemden – Belcrum – Centraal Station - Centrum – Zandberg – Ginneken – IJpelaar. Deze lijn ontsluit de Haagse Beemden aan de oostzijde (Gageldonk, Kievitsloop).
- Lijn 12: Haagse Beemden – Belcrum – Centraal Station - Centrum – Amphia Molengracht – IJpelaar. Ook deze lijn ontsluit de Haagse Beemden aan de oostzijde, via dezelfde route als lijn 6.

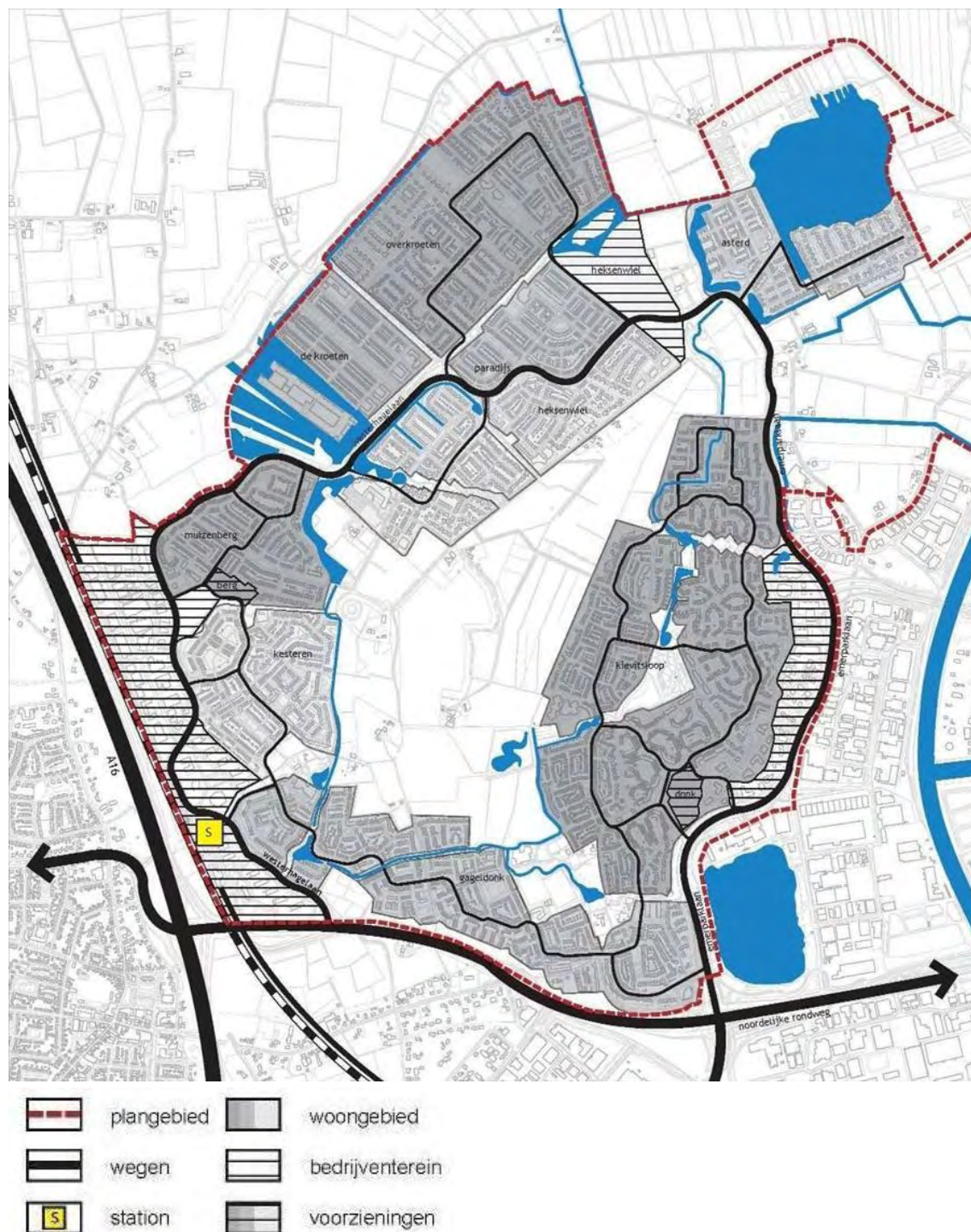
Op het eindpunt Heksenwiel zijn de lijnen 2, 6 en 12 aan elkaar geknoopt. Dit geeft extra reismogelijkheden binnen en buiten de wijk zonder overstap.

Fietsverkeer

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit erftoegangswegen waarbij het langzaam verkeer gemengd wordt afgewikkeld met het autoverkeer. Een dicht netwerk van (vrijliggende) langzaam verkeersroutes (onder andere Moerenpad, Burgtsedreef, Weipad, Kesterendreef) maakt alle bestemmingen binnen de wijk optimaal bereikbaar. Het langzaam verkeer is centraal geplaatst in de opzet van de wijk. De meeste voorzieningen zijn aan deze routes gesitueerd. De routes geven ook goede en snelle verbindingen met de andere delen van de stad. Bij kruisingen tussen vrijliggende fietspaden en de erftoegangswegen is over het algemeen de voorrang zo geregeld dat het verkeer op het fietspad voorrang heeft. Dit geldt niet voor de kruisingen met de wijkontsluitingswegen. Langs het grootste deel van de stads- en wijkontsluitingswegen liggen vrijliggende fietspaden die behoren tot het hoofd fietsnetwerk. De fietspaden zijn in sommige delen van het plangebied gelegen aan de achterkanten van de bebouwing. Dit geeft vaak een sociaal onveilig gevoel, ook vanwege de aanwezige bossages.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid ('Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda'). In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij nieuwbouw, verbouw, functieverandering en -uitbreiding gelden de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd en deels op openbaar gebied bijvoorbeeld voor bezoekers.



Figuur 2.7 Deelgebieden (plangebied en omgeving globaal aangegeven)

2.3.4 Stedebouw

In paragraaf [2.2](#) is de bijzondere stedenbouwkundige opzet van de wijk beschreven. Landschappelijke elementen en de geomorfologische ondergrond waren bepalend voor de situering van de bebouwing. De wijk is zo opgezet dat de drukker activiteiten aan de buitenkant van de wijk liggen. De bedrijventerreinen liggen in de buitenste schil aan de oost- en westzijde. Hierdoor worden de woonbuurten en de landgoederenzone door de bedrijventerreinen afgeschermd van de infrastructuur (A16, spoorlijn en HSL) en het verdergelegen bedrijventerrein Emer Hintelaken en De Krogten.

De woonbuurten

De Haagse Beemden bestaat uit verschillende woonbuurten, bedrijventerreinen, voorzieningen en het stationsgebied (zie figuur 2.7). De woonbuurten zijn smal en langgerekt van vorm. Hierdoor zijn er veel raakvlakken met de landgoederenzone of het buitengebied. De kleinere groenstructuren die de woonbuurten dooraderen sluiten aan op de grotere groenstructuren (zoals de landgoederenzone). Deze kleinere groenstructuren versterken de illusie van het wonen aan de rand van het dorp.

De interne ruimtelijke structuur van de woonbuurten wordt gevormd door een centrale meer stedelijke ruimte, waarin vaak ook de hoofdontsluiting van de buurt ligt. Deze centrale ruimte heeft doorgaans een hogere dichtheid in bebouwing. Verder naar de randen neemt de dichtheid af en wordt de bebouwingsstructuur ruimer van opzet. De Haagse Beemden bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap. Ter plaatse van vooral de buurtwinkelfocussen komt hogere (gestapelde) bebouwing voor. Het woonmilieu is primair gericht op gezinnen met kinderen. Er is slechts een beperkt aantal woningen beschikbaar voor andere doelgroepen. De afzonderlijke buurten worden ontsloten door de ringweg: Westerhagelaan-Emerparklaan. Er is daarnaast een uitgebreid netwerk voor het langzaamverkeer. De meeste voorzieningen zijn aan deze routes gekoppeld. De architectuur en de verkavelingsopzet zijn afwisselend en kenmerken de tijd waarin de woningen gebouwd zijn. De oudere delen zoals Gageldonk met de subbuurt Hazenberg en Kievitsloop, zijn kleinschalig van opzet en bestaan uit diverse bouwvormen. De jongere buurten zijn rechtlijniger van opzet en bestaan uit iets grotere eenheden in bebouwing. De verkaveling en de architectuur weerspiegelen de maatschappij- en architectuuropvattingen van de afgelopen 30 jaar.

Haagse Beemden is uit verschillende delen opgebouwd. Makkelijk te onderscheiden zijn het noordelijk deel en het zuidelijk deel, die in verschillende jaren gerealiseerd zijn. Het zuidelijk deel van de Haagse Beemden, met Hazenberg, Gageldonk, Kievitsloop, Kesteren en Muizenberg, is gebouwd in de jaren '80. Het noordelijk deel, met Asterd, Heksenwiel, Paradijs, Kroeten en Overkroeten, is gebouwd in de jaren '80 en '90 en is grotendeels voltooid. De verschillende delen worden hieronder beschreven.

Deelgebied zuid

Dit deel van de Haagse Beemden bestaat uit de oudste buurten: Hazenberg, Gageldonk, Kievitsloop, Kesteren en Muizenberg. De buurten zijn gebouwd eind jaren '70 en begin jaren '80 van de vorige eeuw.

Hazenberg

Hazenberg is als eerste woonbuurt gebouwd in 1976. Het is een bijzondere woonbuurt die in de stijl van de Bossche school is ontworpen (een traditionele baksteenarchitectuur). De gevels bevatten duidelijk herkenbare elementen. Boven en onder de ramen zijn betonelementen geplaatst (lateien), die zeer kenmerkend zijn voor de buurt. Kenmerkend zijn eveneens de lage gemetselde tuinmuurtjes met betonnen rand. De woningen zijn geplaatst met een verspringende rooilijn rond een plein. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en rijwoningen van twee bouwlagen met zadeldak. De woningen hebben onregelmatige vormen en bouwlagen en hebben op de hoeken accenten in de vorm van een derde bouwlaag. De buurt heeft een pleintje aan het Laagbos, met enkele speelelementen zonder groenvoorziening.

Gageldonk

In navolging van het woonbuurtje Hazenberg is begin jaren '80 van de vorige eeuw Gageldonk gerealiseerd. Ook deze buurt heeft kenmerken van de Bossche school. De woningen zijn gegroepeerd rond hofjes, pleintjes en kleine straatjes. De hoven en pleinen zijn grotendeels verhard wat zorgt voor een minder groen beeld. De buurtontsluitingsweg Arenberglaan slingert van oost naar west. De bebouwing heeft een stedelijk karakter en is georiënteerd op de weg. De meest voorkomende woningtypen zijn rijwoningen en twee-onder-een kapwoningen en enkele vrijstaande woningen.

De woningen bestaan grotendeels uit twee bouwlagen met een kap en zijn opgetrokken uit lichte bakstenen met lichte voegen. De bochten in de wegen worden gemarkeerd door hoogteaccenten in de bebouwing van drie of vier lagen. Aan het Gageldonkse fietspad is het Hooghuispark gelegen, met

wandelpaden en een vijver. Langs het fietspad staat een monumentale woning, het Hooghuis en een kapel, waar dit park zijn naam aan te danken heeft.

Kievitsloop

In de eerste helft van de jaren '80 van de vorige eeuw is de buurt Kievitsloop gerealiseerd. De buurt bestaat uit een stratenpatroon, dat gegroepeerd is rond 'erven', 'oorden' en 'moeren'. De 'moerenloop' is een groen park met een speelplaats en weide. Door de buurt lopen meerdere groenstructuren die de buurt verbinden met de landgoederenzone. Dit geldt ook voor de groenvoorzieningen onder de hoogspanningskabels ten noorden van de Kievitsloop.

De bebouwing bestaat uit appartementen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en aan de rand van de landgoederenzone enkele vrijstaande woningen. Aan de Donk is het winkelcentrum 'de Donk' gelegen met daarboven appartementen, ook wel de 'apenrots' genoemd. De 'apenrots' is een belangrijk oriëntatiepunt vanaf de noordelijke rondweg en in de wijk. Het appartementencomplex varieert van drie tot zes bouwlagen accentueert de entree van de Kievitsloop en het winkelcentrum de 'Donk'. In de buurt bevinden zich meerdere basisscholen.

Kesteren

Kesteren is gebouwd tussen 1981 en 1986. De buurt heeft veel pleintjes en groenstructuren die in verbinding staan met de landgoederenzone en het natuurgebiedje aan het Wal- en Elzenpad. De pleintjes zijn onderling verbonden door fiets- en wandelroutes. De bebouwing bestaat bijna geheel uit rijwoningen in de sociale woningbouw. Door de architectuur, woninggrootte en invulling van de openbare ruimte, heeft de buurt een wat eenzijdig karakter.

Muizenberg

Midden jaren '80 van de vorige eeuw is de buurt Muizenberg gerealiseerd. De ruimtelijke opzet van deze buurt is meer dan Kesteren rechtlijnig en helder van opzet. Het water 'de Moskesloop' doorsnijdt de buurt in het noorden. Aan de oostkant wordt de buurt begrensd door het water 'de Kesterenloop'. De Bergdreef is een groene as die gericht is op het archeologische rijksmonument de cingeltjes van het landgoed Burgst. Er is een divers woningaanbod dat bestaat uit rijwoningen, twee-onder-een kapwoningen, vrijstaande woningen, bungalows en appartementencomplexen. Op de scheiding tussen de buurten Muizenberg en Kesteren is aan de Moskesloop het winkelcentrum 'de Berg' gelegen. Het winkelcentrum Berg is in ruimtelijk opzicht extrovert en geplooid rond een voorplein dat als parkeerplaats wordt gebruikt.

Deelgebied noord

Dit deel van de Haagse Beemden bestaat uit de buurten: Kesteren, Muizenberg met subbuurt Paradijs, Kroeten, Overkroeten, Heksenwiel en Asterd. Dit deel van de wijk is vanaf de jaren '80 van de 20^e eeuw ontwikkeld. Asterd is als laatste ontwikkeld.

Paradijs

Eind jaren '80 van de vorige eeuw is de buurt Paradijs gebouwd. De structuur van de buurt is gebaseerd op de bestaande landschappelijke ondergrond. De brede waterloop langs de Westerhagelaan heeft drie uitlopers die in de buurt doordringen. De achtertuinen van de woningen grenzen daar aan de waterloop. Net zoals in Kievitsloop doorsnijdt hier de hoogspanningslijn de buurt met een brede parkachtige groenzone. De wegenstructuur is rechtlijnig en geordend. De woningtypen bestaan uit rijwoningen, twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen. In het gebied bevindt zich ook een middelbare school, het Graaf Engelbrecht college.

Overkroeten

Deze buurt is vanaf 1995 gerealiseerd. De buurt heeft een heldere stedenbouwkundige structuur. De verkaveling is ingepast in het oorspronkelijke slagenlandschap en bestaat daardoor uit lange woonblokken en stroken. De aanwezige groene assen volgen de oorspronkelijke landschapstructuur. De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen die vaak door garages aan elkaar zijn verbonden.

Kroeten

Kroeten bestaat uit drie delen, namelijk Kroeten park (Waterpark), Kroeten midden (rijwoningen en appartementencomplexen) en Kroeten eiland (vrijstaande woningen). De buurt heeft een zeer strakke uitstraling door de symmetrische stedenbouwkundige opzet met lange evenwijdige, bijna

monumentale straatwanden. Er is geprobeerd stedenbouw, architectuur, landschap en openbare ruimte zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. De woningen zijn eigentijds en het merendeel is voorzien van een plat dak. In de buurt bevinden zich naast woningen diverse voorzieningen zoals een school, een kinderdagverblijf, een medisch centrum en een speelweide en een park. De buurt is erg groen en waterrijk van opzet. Het Waterpark vervult naast de recreatieve functie ook een belangrijke functie met betrekking tot waterzuivering, wateropslag en natuurontwikkeling (hydrofytenfilter). Waterpark vormt een belangrijke schakel tussen de landgoederenzone en het buitengebied.

Heksenwiel

De buurt Heksenwiel is eind jaren '80 en begin jaren '90 van de vorige eeuw gebouwd. De wijkontsluitingsweg Westerhagelaan/Emerparklaan slingert door de buurt en verdeelt deze in een noordelijk en een zuidelijk deel. In beide delen komen zowel rechte geordende als gebogen stratenpatronen voor. In Heksenwiel zijn verschillende woningtypen gebouwd, maar vooral rijwoningen en appartementen. In de buurt bevindt zich ook het grootste winkelcentrum van de Haagse Beemden, 'Heksenwiel'. Het centrum Heksenwiel is ontwikkeld in de eerste helft van de jaren '90 van de vorige eeuw. Het winkelcentrum bestaat uit een rond plein dat grotendeels is omringd door een rondgebogen appartementencomplex met op de begane winkels en horecavestigingen en daarboven wonen. Vanaf het plein steekt een langgerekte as met winkels naar een volgende openbare ruimte met een waterbassin. Hieraan liggen de bibliotheek, diverse woningcomplexen en een woonzorgcomplex. Er is aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte, door de plaatsing van opvallende lichtzuilen, zitelementen, een watertheater en een muziektent. In het zuiden van de buurt zijn een kerk, een sociaal-cultureel centrum en een kinderdagverblijf gevestigd. De klassieke opbouw van Heksenwiel-centrum, aan een as en het gebruik van klassieke citaten in de architectuur, geven het centrum een postmoderne aanblik, duidelijk te herkennen aan de pastelkleuren van de woningen en de winkels.

Asterd

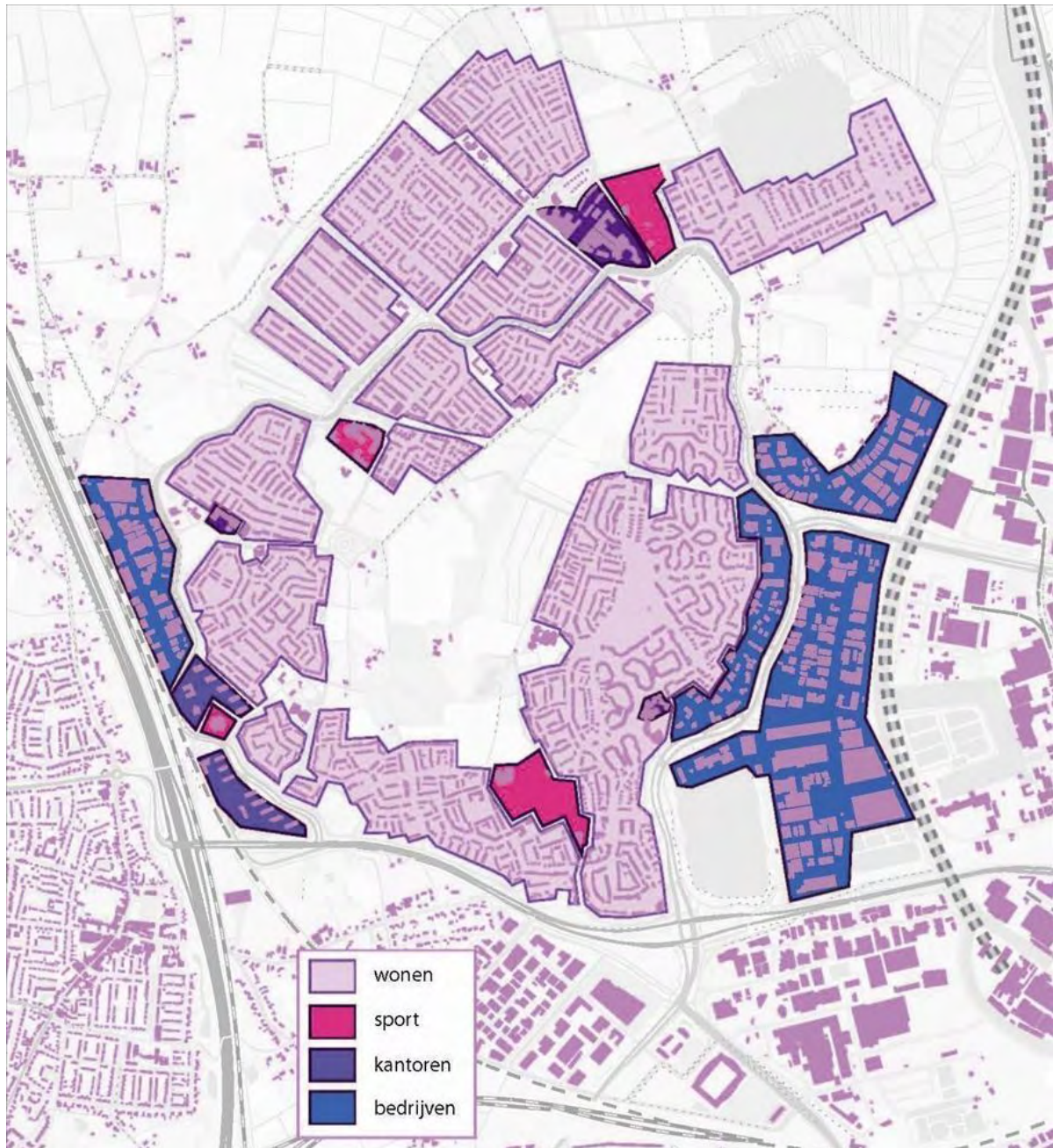
Het eerste deel van de buurt Asterd is eind jaren '80 van de vorige eeuw gerealiseerd. De buurt ligt grotendeels aan de 'Asterdplas'. De buurt bestaat uit een rechtlijnig straten patroon met aan de oostzijde enkele watergangen. De woningen zijn met de achterzijden rond deze watergangen gelegen die vanuit de plas de buurt in lopen. Het stratenpatroon vertoont parallelle straten afgewisseld met de watergangen. Verschillende woningtypen zoals rijwoningen, twee-onder-een kap woningen, vrijstaande woningen en appartementencomplexen komen voor.

Bedrijventerreinen en stationsgebied

In het plangebied zijn twee bedrijventerreinen aanwezig: bedrijventerrein Kievitsloop aan de Emerparklaan en bedrijventerrein Moskes met het stationsgebied aan de Westerhagelaan. In paragraaf [2.4.2](#) is op deze gebieden verder ingegaan.

2.4 Functionele structuur

In Haagse Beemden is wonen de belangrijkste en meest voorkomende functie. Maar naast het wonen zijn ook bedrijven en kantoren aanwezig, evenals detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen (figuur 2.8). Hierna wordt op de verschillende functies nader ingegaan.



Figuur 2.8 Functionele structuur (plangebied en omgeving globaal aangegeven)

2.4.1 Wonen

Woonagenda 2011-2014

In de 'Woonagenda 2011-2014', zoals die op 20 september 2011 door het college vastgesteld is, zijn tien actiepunten voor de stad benoemd:

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. 'Wonen boven Winkels';
3. wonen in kantoren;
4. kansen voor wonen en zorg;
5. doorstroming;
6. vermindering woonlasten;
7. meer wooneenheden voor studenten;

8. sloopafwegingskader;
9. aandacht voor arbeidsmigranten;
10. regionaal overleg.

Om de vraag beter op het aanbod de kunnen laten aansluiten en woonmilieus kwalitatief aantrekkelijk te houden, wordt de volgende richting voor gebiedsontwikkeling in Breda in de woonagenda aangegeven:

- Appartementen kleiner dan 60 m² zijn alleen toegestaan in de binnenstad;
- Buiten het centrum: minimaal 60% eengezinswoningen en maximaal 40% appartementen kleiner dan 60 m²;
- Wonen voor ouderen en starters ook buiten het centrum faciliteren waar mogelijk.

Voor de Haagse Beemden betekent dit concreet dat binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op termijn beter ingespeeld zal moeten worden op de verwachte en gewenste ontwikkelingen op de Bredase woningmarkt als geheel en die voor Haagse Beemden in het bijzonder. Doordat mogelijkheden voor nieuwbouwwoningen in het plangebied geheel of nagenoeg ontbreken, zal vooral aandacht kunnen uitgaan naar mogelijkheden voor het omzetten van kantoren naar wonen (mogelijk ook voor bijzondere doelgroepen studenten en/of arbeidsmigranten), kansen voor wonen en zorg, doorstroming en vermindering van woonlasten (vooral ook door de energiekosten te beïnvloeden/verlagen). Echter, deze mogelijkheden zijn niet in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt of kunnen niet in een bestemmingsplan geregeld worden.

Ook voor de Haagse Beemden geldt dat de toekomst voor het wonen niet alleen bepaald wordt door wat gesteld is in de Woonagenda, maar ook in de nota 'Koers gezet' (woningvermeerdering is daarom uitgesloten in het plangebied).

Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI)

'Geschikt Wonen voor Iedereen' (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen. Daarbinnen is 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:

- voldoende en geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- de aanwezigheid van primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank, postkantoor en dergelijke);
- 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.

Voor de beschrijving van wonen is het plangebied opgedeeld in twee gebieden: noordwest en zuidoost.

Haagse Beemden noordwest

Bevolking

In het noordwestelijk deel van de Haagse Beemden (Kroeten, Overkroeten, Asterd, Heksenwiel, Kesteren, Muizenberg, inclusief Hagebeemd) wonen circa 17.800 personen (per 1 januari 2012). De leeftijdsgroepen tot 19 jaar en tussen 35-50 jaar zijn sterk oververtegenwoordigd en de groep 65-plussers sterk ondervertegenwoordigd. Dit is niet raar aangezien dit deel van de Haagse Beemden het meest recent is gebouwd (met name Kroeten, Overkroeten en Asterd) en hier vaak (jonge) gezinnen naar toe trekken.

Tussen de buurten zijn enkele verschillen. Zo is de oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroep tot 19 jaar relatief gezien het grootst in Overkroeten en heeft de groep 30-44 jaar veruit het hoogste aandeel in Kroeten. In Kroeten is bovendien de groep 65-plussers relatief gezien het sterkst ondervertegenwoordigd en ook de leeftijdsgroep 45-65 jaar heeft hier het meest geringe aandeel. Dit is een logisch gevolg gezien de relatief jonge leeftijd van de wijk. Opvallend is dat alleen in Heksenwiel

het aandeel 65-plussers het gemiddelde van Breda nadert, wat mede veroorzaakt wordt door het verzorgingshuis dat in deze buurt is gevestigd.

De huishoudensamenstelling wijkt fors af van die van Breda; in het woongebied is maar liefst circa 42% van de huishoudens een gezin met kind(eren) (in Breda is dat ongeveer 27%) en wordt 'slechts' 33% van de huishoudens gevormd door een alleenstaande (in Breda is dat 43%).

Tussen de buurten zijn verschillen aan te wijzen. In Overkroeten is het aandeel gezinnen met kind(eren) nog groter (circa 38%) en het aandeel alleenstaanden nog kleiner (circa 18%) dan het gemiddelde van het woongebied. Dit heeft waarschijnlijk te maken dat de Overkroeten pas in 1995 is gerealiseerd. Er wonen veel jonge gezinnen die deze piek verklaren. In Heksenwiel wonen relatief gezien de meeste tweepersoonshuishoudens en in Kesteren de meeste alleenstaanden. Het gemiddeld inkomensniveau van het woongebied ligt rond het Bredase niveau.

Woningvoorraad

Het noordwestelijk deel van de Haagse Beemden (inclusief Hagebeemd) heeft een woningvoorraad van circa 7.100 woningen (per 1 januari 2012). Dit is ongeveer 9% van de totale woningvoorraad van de gehele gemeente Breda.

Het woongebied heeft een woningvoorraad die voor circa 38% bestaat uit huurwoningen en circa 62% uit koopwoningen. De huurwoningen in het woongebied vallen met name in het goedkope/bereikbare segment. Het grootste deel van de koopwoningen bevindt zich in de middeldure prijsklasse (met name 'middelduur laag'). Binnen het woongebied zijn er verschillen tussen de buurten Kesteren, Muizenberg, Kroeten, Overkroeten en Heksenwiel:

- Het hoogste percentage huurwoningen is te vinden in Heksenwiel en Kesteren (beiden circa 45%), gevolgd door Muizenberg (circa 35%).
- Bij de ontwikkeling van de wijk is bewust gekozen om de wijk te richten op gezinnen met kinderen. De verhouding tussen meergezinswoning (appartementen) en eengezinswoning is dan ook circa 20% tegen 80%. Het hoogste aandeel eengezinswoningen staat in Overkroeten (circa 90%). In Heksenwiel is het verzorgingshuis gevestigd waardoor deze buurt het laagste aandeel eengezinswoningen (circa 70%) heeft.
- Van de woningvoorraad behoort circa 33% tot de bereikbare categorie. De bereikbare categorie bestaat uit huurwoningen van voornamelijk woningbouwcoöperaties en goedkope koopwoningen. Het percentage is gelijk aan dat van Breda. Het aandeel bereikbare huurwoningen is in de buurt Kroeten het kleinst. Binnen de koopsector is het aandeel bereikbare koopwoningen in Kesteren het hoogst. De andere buurten hebben nauwelijks bereikbare koopwoningen, hier vallen de meeste koopwoningen in de klasse 'middelduur laag'.

Het aandeel nultreden toegankelijke woningen ligt met circa 17% van de woningvoorraad iets onder het Bredase gemiddelde (circa 22%).

Haagse Beemden zuidoost

Bevolking

In het zuidoostelijk deel van de Haagse Beemden (Kievitsloop en Gageldonk) wonen circa 9.300 personen (per 1 januari 2012). Opvallend is de oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroep 45-55 jaar en de ondervertegenwoordiging van de groep 65-plussers. De wijk is bewust gebouwd voor gezinnen met kinderen. Het aandeel aanleunwoningen of seniorenwoningen is gering. Hierdoor is het aantal 65-plussers ook aan de lage kant. De verschillen tussen de buurten zijn klein. In Kievitsloop wonen relatief gezien wat meer kinderen (leeftijdsgroep tot 19 jaar) en in Gageldonk wonen relatief gezien wat meer jong volwassen (leeftijdsgroep 20-29 jaar).

De huishoudensamenstelling wijkt behoorlijk af van die van Breda; in het woongebied is 40% van de huishoudens een gezin met kind(eren) (in Breda is dat 27%) en wordt 'slechts' circa 34% van de huishoudens gevormd door een alleenstaande (in Breda is dat 43%). Ook dit heeft te maken met de woningdifferentiatie en de keuze de wijk te ontwikkelen voor gezinnen met kinderen. In Kievitsloop is het aandeel gezinnen met kind(eren) nog groter (circa 40%) en het aandeel alleenstaanden nog kleiner (circa 30%) dan het gemiddelde van het woongebied. Het gemiddeld inkomensniveau van het woongebied ligt rond het Bredase niveau.

Woningvoorraad

Het zuidoostelijk deel van de Haagse Beemden heeft een woningvoorraad van ruim 3.800 woningen (per 1 januari 2012). Dit is ongeveer 5% van de totale woningvoorraad van de gehele gemeente

Breda. Het woongebied heeft een woningvoorraad die voor circa 30% bestaat uit huurwoningen en uit circa 70% koopwoningen. Bij ontwikkeling van de wijk is een bewuste keuze gemaakt om de wijk te richten op gezinnen met kinderen. De verhouding tussen meergezinswoning en eengezinswoning is in het woongebied dan ook respectievelijk circa 20% en 80%.

Binnen het woongebied zijn kleine verschillen tussen de twee buurten Gageldonk en Kievitsloop. In Gageldonk staan wat meer meergezinswoningen (circa 25%). In Kievitsloop is circa 15% een meergezinswoning. In Kievitsloop is 'slechts' circa 55% van de huurwoningen een sociale huurwoning, in Gageldonk is dit circa 90%, de rest van de huurwoningen is in bezit van particulieren.

De huurwoningen in het woongebied vallen met name in het goedkope/bereikbare segment en in de prijsklasse 'middelduur laag'. Het grootste deel van de koopwoningen bevindt zich in de prijsklasse 'middelduur laag'. Van de woningvoorraad behoort in totaal circa 20% tot de bereikbare categorie. De bereikbare categorie bestaat voornamelijk uit huurwoningen van woningbouwcorporaties en goedkope koopwoningen. In Breda is dit circa 33% van de woningvoorraad. Het aandeel bereikbare huurwoningen is in de buurt Gageldonk het hoogst. In Kievitsloop is dat aandeel veel beperkter omdat hier veel huurwoningen tot de particuliere sector behoren. De procentuele verdeling van koopwoningen over de verschillende prijsklassen is in beide buurten nagenoeg gelijk.

Het aandeel nultreden toegankelijke woningen ligt met circa 8% van de woningvoorraad onder het Bredase gemiddelde (circa 22%). Om het aantal geschikte woningen te verhogen, zal de komende jaren gewerkt worden aan het opplussen van sociale huurwoningen voor ouderen en mensen met een beperking.

2.4.2 Bedrijven en kantoren

In het plangebied zijn twee bedrijventerreinen gelegen: bedrijventerrein Moskes met het stationsgebied aan de Westerhagelaan en bedrijventerrein de Kievitsloop aan de Emerparklaan. Beide terreinen zijn gemengde terreinen waar zowel bedrijven als kantoren gevestigd zijn. Op het bedrijventerrein Kievitsloop is meer sprake van menging dan op het bedrijventerrein Moskes. Naast de bedrijven en kantoren op de bedrijventerreinen bevinden zich verspreid in het plangebied enkele kleinschalige kantoorvestigingen en bedrijven, al dan niet in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen.

Moskes

Het bedrijventerrein Moskes aan de Westerhagelaan is op te delen in een gedeelte met bedrijven in het noorden en voornamelijk kantoren aan het stationsgebied (rondom het station Breda-Prinsenbeek) in het zuiden. De twee gebieden worden door de Westerhagelaan van elkaar gescheiden. Het stationsgebied met de kantoren vormt op stedelijk niveau het 'ankerpunt' van de verstedelijkingsas Lunetstraat. Hier ligt ook de aansluiting (zowel functioneel als ruimtelijk) van de stad met de A16 en het spoor. De bebouwing bestaat voornamelijk uit hoge bedrijfsgebouwen, zoals de Eurotoren, die te zien is vanaf de A16 en zodoende Breda aankondigt. De hoge (kantoor)bebouwing kent een eigentijdse architectuur. De (bedrijfs)bebouwing in het noorden is eenvoudiger en functioneler in architectuur.

Kievitsloop

Het bedrijventerrein Kievitsloop aan de Emerparklaan sluit aan op bedrijventerrein Emer Hintelaken. Het bestaat uit een gemengd terrein van bedrijven en kantoren. De kantoren zijn iets meer geconcentreerd rond de Paardeweide. Een kleine concentratie van bedrijven is rond het Voorerf te vinden. Naast bedrijven en kantoren zijn ook enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Kievitsloop gevestigd, evenals maatschappelijke voorzieningen.

Het gebied heeft een gevarieerde architectuur met een bouwhoogte van één tot drie bouwlagen. Bij de toegangswegen zijn hoogteaccenten in de bebouwing aanwezig. Beide bedrijventerreinen worden via een centrale ontsluitingsroute ontsloten. De bebouwing heeft daardoor een dubbele oriëntatie, naar de interne ontsluiting als ook naar de wijkontsluitingsweg.

De bedrijventerreinen in de Haagse Beemden zijn in de 'Structuurvisie bedrijventerreinen Breda 2020' (vastgesteld door gemeenteraad, december 2008) aangewezen als consolidatiegebieden. Dit wil zeggen dat het gemeentelijk beleid gericht is op het in stand houden en het beheren van de ruimtelijke en functionele diversiteiten en de huidige kwaliteit het uitgangspunt is, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. In het algemeen leveren de bedrijventerreinen nabij woonwijken/buurten relatief

veel werkgelegenheid op en zorgen voor differentiatie en diversiteit in de wijk. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang. Op bedrijventerrein Kievitsloop zijn reeds diverse functies aanwezig. Dit bedrijventerrein leent zich ook voor een flexibele menging van functies. Naast bedrijven, zijn hier daarom ook andere functies toegestaan. Op bedrijventerrein Moskes is thans minder sprake van menging. Beleidsmatig is het wenselijk dat dit bedrijventerrein specifiek voor bedrijven (noordelijk deel) en kantoren (zuidelijk deel) gereserveerd blijft.

Het kantorenbeleid is vastgelegd in het 'Actieprogramma ruimte voor economische activiteiten' uit 2000 en in de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) heeft de kantorenmarkt een plaats gekregen in het onderdeel 'werken'. Deze beleidskaders zijn gedateerd, zoals onder andere is aangegeven in de nota 'Stedelijke Programmering, Koers Gezet 2020'. Daarom heeft de gemeente Breda behoefte aan een actuele en toekomstgerichte kantorenvisie voor de periode tot 2020.

De vastgestelde Kantorennota Breda 2020 (22 december 2011) beschrijft de beleidskeuzes die de gemeente wil maken ten aanzien van bestaande en nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties in de gemeente tot 2020.

Naast de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en het bieden van ruimte voor economie in de Bredase wijken, is het belangrijk dat Breda beschikt over een courante, duurzame en toekomstgerichte kantorenvorraad. Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantorenlocaties, naast de bedrijventerreinen, een belangrijk vestigingsmilieu. Veel inwoners van de stad en uit de regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantorenvorraad.

De Kantorennota geeft antwoord op de vraag hoe Breda voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke kantoorlocaties (kantorenportfolio) kan ontwikkelen om de economie te versterken. Daarnaast geeft de nota inzicht in de activiteiten die de komende tijd ondernomen moeten worden om de Bredase kantorenmarkt weer in balans te brengen. De kantoorlocatie rond de A16 (aan de Lage Mosten, Hoge Mosten, Westbroek) is één van drie kantoorlocaties in de stad waar concentratie en uitbreiding van kantoren wenselijk zijn. In lijn met de Kantorennota mogen deze bestaande kantoren worden gehandhaafd en uitgebreid. Nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen, (met uitzondering van kantoren tot een bepaalde oppervlakte op bedrijventerrein Kievitsloop) zijn niet wenselijk. Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

2.4.3 Detailhandel

De detailhandelsvoorzieningen in de Haagse Beemden maken onderdeel uit van de fijnmazige detailhandelsstructuur zoals die is geformuleerd in de 'Detailhandelsnota 2010-2020, actualisering detailhandelsbeleid', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2010. Deze nota beschrijft een fijnmazige detailhandelsstructuur waarin de winkelcentra in Breda per verzorgingsgebied worden ingedeeld. In principe is in de Haagse Beemden ruimte voor 1 wijkwinkelcentrum en 2 buurtcentra.

Het detailhandelsbeleid gaat uit van concentratie van detailhandel. Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat namelijk een meerwaarde voor de betreffende detailhandelsvestigingen. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen aangewezen concentratiegebieden. Nieuwe ontwikkelingen daarbuiten zijn in principe niet wenselijk, als deze geen aangetoonde meerwaarde leveren voor de verzorgingsstructuur. Om die reden zijn nieuwe detailhandelsvestigingen, conform het beleid, niet mogelijk gemaakt buiten de concentratiegebieden.

De winkelvoorzieningen in Haagse Beemden zijn op drie locaties geconcentreerd:

- Winkelcentrum Heksenwiel, in het noorden;
- Winkelcentrum De Donk, in het zuid(oosten);

- Winkelcentrum De Berg, in het westen.

Heksenwiel

Centrumgebied Heksenwiel functioneert met twee supermarkten en een uitgebreid aanbod in dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen als wijkwinkelcentrum en is daarmee het belangrijkste winkelcentrum van de wijk. Naast een uitgebreid aanbod aan winkels zijn hier ook maatschappelijke voorzieningen en (lichte) horecagelegenheden gevestigd. Het winkelaanbod in het winkelcentrum loopt uiteen van een supermarkt tot een speelgoedwinkel, een drogisterij en kledingwinkels. Het winkelcentrum ligt direct aan de wijkontsluitingsweg Emerparklaan. De ligging is uniek op het snijpunt van buitengebied en landgoederenzone. Het sterke en uitgebreide aanbod van Heksenwiel is aanvullend op de functie van winkelcentra de Berg en de Donk. Beide winkelcentra hebben met name een functie voor de omliggende buurten en hebben een ondersteunende rol ten opzichte van winkelcentrum Heksenwiel. De beide buurtwinkelcentra zijn belangrijk voor de bewoners in de wijk en dragen in hoge mate bij aan de leefbaarheid en levendigheid van de omliggende buurten.

Winkelcentra de Berg en de Donk

Winkelcentrum de Berg ligt in de buurt Muizenberg en omvat een klein aanbod van winkels, waaronder een supermarkt en aanvullende winkels in dagelijkse- en niet-dagelijkse artikelen. Ook zijn enkele horecagelegenheden aanwezig.

Winkelcentrum de Donk is het buurtwinkelcentrum voor de buurten Gageldonk en Kievitsloop. Het centrum heeft een sterke supermarkt en een gevarieerd aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

Visie op de winkelstructuur in de Haagse beemden

De noordwestelijke woonwijken laten de komende jaren een lichte afname van het aantal inwoners zien, maar het draagvlak blijft met circa 26.000 inwoners voldoende voor het hier aanwezige wijkwinkelcentrum Heksenwiel en de beide buurtwinkelcentra De Berg en De Donk. Het laatstgenoemde winkelcentrum zal naar verwachting negatieve effecten ondervinden van de eventuele komst van een megasupermarkt op de nabijgelegen stadionlocatie, maar het omringende woongebied herbergt voldoende consumentendraagvlak (ca. 9.000 inwoners) voor een goed functionerend buurtwinkelcentrum met een service-supermarkt van moderne omvang.

Dit laatste geldt ook voor De Berg (inwonertal omringende buurten ca. 7.000). Bij beide winkelcentra zijn onvoldoende marktmogelijkheden aan te tonen voor toevoeging van een tweede supermarkt. De aanwezigheid van discounters in Prinsenbeek (Lidl) en Belcrum (Aldi) speelt hierbij mee, evenals de vestiging van een XL-supermarkt op de Rat Verleghstadion-locatie. De voorgestane ontwikkelingsrichting voor de buurt- en wijkverzorging in Breda Noord-west is:

- Heksenwiel: handhaven als wijkwinkelcentrum;
- De Berg: nader onderzoek naar positie en perspectief;
- De Donk: nader onderzoek naar positie en perspectief.

Voor beide laatste centra geldt dat de ontwikkelingsmogelijkheden nader bezien dienen te worden in relatie tot de ontwikkelingen in de omringende winkelcentra en autonome ontwikkelingen zoals vergrijzing, veiligheid, veranderend koopgedrag consument. Algemeen wordt onderschreven dat behoud en verbetering van winkelcentra de Berg en de Donk belangrijk is. Daarom is gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden en haalbaarheid van revitalisering van winkelcentra de Donk en de Berg (zie paragraaf 2.5). Doel is beide centra te upgraden om daarmee het economisch functioneren te verbeteren en beide centra te behouden voor de toekomst.

Deze plannen zijn op dit moment niet concreet genoeg om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Indien deze plannen verder worden geconcretiseerd, dan worden hiervoor aparte (juridische) procedures opgestart. In het nieuwe bestemmingsplan Haagse Beemden is uitgegaan van behoud van alle winkelcentra.

Overig

Naast de winkelcentra zijn binnen het woongebied op enkele locaties als detailhandel aan te merken voorzieningen gevestigd. De bestaande detailhandelsvestigingen binnen de woongebieden mogen worden gehandhaafd. Nieuwe detailhandel, buiten de buurt- en winkelcentra, is conform het beleid niet wenselijk en is daarom niet mogelijk gemaakt.

2.4.4 Horeca

Horecabeleidsplan 2005

Het horecabeleid ligt vast in het 'Horecabeleidsplan 2005'. Hierin wordt ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisueraanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang. Hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten.

Aanvulling Horecabeleidsplan 2011

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld wat betreft het onderdeel 'horeca categorie indeling'. Gebleken is dat deze indeling verouderd is en onvoldoende rekening houdt met de ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voordoen. In het oude model was sprake van vier categorieën horeca. In de nieuwe opzet wordt gewerkt met zeven categorieën. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe indeling opgenomen.

In het horecabeleid is opgenomen dat het, gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, niet wenselijk is dat buiten de winkelcentra, dat wil zeggen in de bestaande woongebieden, horecabedrijven worden toegevoegd of dat op de bestaande locaties horecavestigingen in een zwaardere categorie worden gevestigd of het aantal vestigingen wordt uitgebreid. Ook winkelondersteunende horeca (horeca 1-categorie) behoort zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in de winkelgebieden, een te grote spreiding hiervan zal namelijk het gewenste ondersteunende effect teniet doen. Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. De winkeltijdenwet maakt het mogelijk dat winkels tot 22.00 uur open mogen zijn. Behalve supermarkten blijkt in de praktijk dat de winkels met uitzondering van de koopavond tot 18.00 uur open zijn. Omdat winkelondersteunende daghoreca gericht is op het winkelen publiek moeten de vestigingen zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden. Het schenken van alcohol is zonder drank- en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan. Op het moment dat geen sprake meer is van winkelondersteunende daghoreca en/of het hoofddoel van het horecabedrijf meer gericht is op het verstrekken van maaltijden en alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse valt het bedrijf binnen een andere horeca categorie, te weten categorie 2 of 3. Er is dan geen sprake meer van overeenstemming met de gebruiksvorming en karakter van het winkelgebied.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel

Ook is in toenemende mate sprake van een combinatie van detailhandel en horeca in één vestiging waardoor vaak discussie ontstaat of nu sprake is van een detailhandelsvestiging of van een horeca 1 vestiging. Om die reden is in het geactualiseerde horecabeleid aangegeven wanneer een functie zelfstandig wordt uitgeoefend en wanneer deze ondergeschikt is.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel is het bedrijfsmatig verstrekken van vooral niet-alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfunctie detailhandel waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie detailhandel qua uitstraling. Hierbij geldt een aantal randvoorwaarden:

- De horeca dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie (detailhandel).
- De openingstijden van de horeca zijn gelijk aan de openingstijden van de winkel.
- De hoofdfunctie is detailhandel.
- De horeca mag niet zelfstandig worden uitgeoefend.
- Het horecagedeelte mag niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.
- Het schenken van alcohol is zonder drank- en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan.
- Terrassen zijn bij detailhandelsvestigingen met ondergeschikte horeca niet toegestaan.
- Voor de ondergeschikte horeca bij detailhandel mag geen specifieke aandacht worden gevraagd los van de aandacht voor de detailhandel in de vorm van afzonderlijke reclames, openingstijden internetsites e.d.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, worden geëxploiteerd.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

Aanvullend geldt voor het toestaan van ondergeschikte horeca bij detailhandelsvestigingen buiten de binnenstad en de winkelstraten Wilhelminastraat en de Ginnekenweg tot aan de Zuidelijke Rondweg de volgende voorwaarden:

- voor detailhandel tot 1.000 m² bvo maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo);
- voor detailhandel groter dan 1.000 m² bvo maximaal 20% van het bvo (bijvoorbeeld bij bouwmarkt of tuincentrum);
- het pand behoudt het aanzicht van een winkel.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel is binnen de bestemmingen waar detailhandel is toegestaan mogelijk gemaakt.

Ondergeschikte horeca bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen

Ondergeschikte horeca is ook toegestaan bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen. Recentelijk is ook een regeling voor paracommercialisme vastgesteld. Hierdoor kan aan de horecafunctie in buurt- en gemeenschapshuizen en sportkantines beperkende voorwaarden opgelegd worden. Voor deze voorzieningen is in de betreffende bestemmingen opgenomen dat 'ondergeschikte horeca' is toegestaan.

Plangebied

In de Haagse Beemden zijn diverse lichte horecagelegenheden aanwezig zoals een lunchroom, snackbar en restaurant. Het merendeel van de horecavoorzieningen is gevestigd in de winkelcentra Heksenwiel, de Berg en de Donk. Ook aan de Hambroeklaan 1 is thans een restaurant gevestigd. Naast deze horecavoorzieningen is aan de Lage Mosten een hotel gevestigd. Deze horecavestigingen mogen gecontinueerd worden en zijn positief bestemd.

Specifiek voor de winkelcentra de Berg en de Donk voorziet het bestemmingsplan in een verbod op de vestiging van nieuwe horeca-bedrijven boven een bepaald maximum conform het geldende bestemmingsplan 'Horeca' uit 2009. Doel van dit plan is om de achteruitgang van het woon- en leefklimaat van bepaalde gebieden te stoppen middels het reguleren van het aantal en type horeca-inrichtingen in bepaalde winkelstrips en winkelcentra. Deze bedrijven dragen namelijk in grote mate bij aan de achteruitgang van het woon- en leefklimaat in de betreffende straten en gebieden. Winkelcentra de Donk en de Berg behoren tot de gebieden waar een bepaalde mate van regulering wenselijk is.

2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied. Verspreid in en net buiten het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor.

Wijkcentra

Het stadsbestuur heeft bij haar aantreden in 2010 gekozen voor 'anders met minder'. Specifiek ten aanzien van maatschappelijk vastgoed heeft de gemeenteraad het College verzocht om 1,5 miljoen euro te bezuinigen door de kosten te verminderen en de inkomsten te verhogen. Dit betreft ook de wijk- en buurtcentra (hierna: wijkcentra) in Breda en betekent dat een deel van de wijkcentra in gemeentelijk eigendom moet sluiten. Er blijven voldoende andere (wijk-)accommodaties in de stad over om doelstellingen van gemeentelijk beleid te realiseren. Samen met de wijkcentra die open blijven, wordt een plan voor de toekomst gemaakt. De gemeente Breda ziet het huisvesten van activiteiten van en voor Bredanaars als een gedeelde verantwoordelijkheid. Partners in de stad zijn nodig om deze toekomst te realiseren. Uitgangspunt is dat wijkcentra een middel zijn voor het realiseren van beleidsdoelen en geen doel op zich.

In de notitie 'Uitwerking consequenties gemeentelijk beleid voor wijkcentra' zijn de keuzes beschreven die zijn gemaakt en de argumenten die daaraan ten grondslag liggen. Ook komen de effecten van de keuzes aan bod, juridisch en financieel. Op 22 september 2011 heeft de raad ingestemd met de notitie. Hieropvolgend is een formeel juridisch traject gestart voor de 18 accommodaties waar de wijkcentrum/doelgroepfunctie beëindigd wordt en overgegaan wordt tot verhuur dan wel verkoop. Mede op basis van overleg met bestuur, huidige en potentiële huurders, wordt per accommodatie een toekomstscenario bepaald.

Voor de 18 te handhaven wijkcentra wordt een transitie naar een nieuwe zakelijker beheervorm en optimalisatie van de inkomsten beoogd.

Specifiek voor de Haagse Beemden geldt het volgende:

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 25.509 inwoners. Volgens de norm is in het noordwestelijk deel van de Haagse Beemden een klein overschot en in het zuidoostelijk deel een balans in voorzieningen.
- Noordwestelijk deel: de gemeenteraad heeft besloten om de wijkcentrumfunctie van het Kraaienest te beëindigen met inachtneming van de inhoud van de op 22 januari 2010 met het bestuur gesloten overeenkomst tot overdracht van de verantwoordelijkheid voor het beheer en de exploitatie van wijkcentrum 't Kraaienest. Het besluit van de gemeenteraad leidt voorsnog tot handhaving van de bruikleenovereenkomst tussen het vrijwilligersbestuur en de gemeente. Daarmee blijft de wijkcentrumfunctie van 't Kraaienest tot 1 januari 2016 bestaan. De activiteiten in wijkcentrum De Loper (gelegen buiten de centrale zone) en de activiteiten van de W-groep (het direct naastgelegen gebouw) worden in haar huidige vorm niet langer gesubsidieerd, volgens Meedoen@Breda. Daarnaast biedt vooral de ontmoetingsfunctie in Brede School Olympica kansen. Voor de Loper wordt gezocht naar een alternatieve invulling die past bij de doelstellingen van de wijkontwikkeling en die kostendekkend geëxploiteerd kan worden.
- Zuidoostelijk deel: In dit deel van de Haagse Beemden wordt de Beemdentil gehandhaafd (gelegen binnen de centrale zone) als wijkcentrum omdat in dit deel van de Haagse Beemden weinig maatschappelijke accommodaties zijn. Die zijn op langere termijn ook niet opnieuw te verwerven. Er wordt wel onderzocht of een combinatie met andere functies, vooral met zorg, wenselijk en mogelijk is.
- Het draagvlak in de gehele wijk om wijkcentra open te houden en daarvoor ook de verantwoordelijkheid te nemen is beperkt. De toename van activiteiten in het Kraaienest bij het aantreden van een nieuw bestuur begin 2010 is achtergebleven bij de verwachtingen. Als gevolg van Meedoen@Breda wordt ook verwacht dat de vraag naar huisvesting verder zal afnemen.
- Verder bieden de ruimtes van het primair onderwijs ook huisvestingsmogelijkheden.
- Extra aandacht in de Haagse Beemden verdienen de jongerenactiviteiten. Deze zijn momenteel gehuisvest in de drie jongerencentra van het Kraaienest, de Loper en de Beemdentil. De functie van de drie jongerencentra, dus ook van 't Kraaienest, wordt voorsnog behouden in afwachting van de programmering van de jongerenactiviteiten (naar verwachting medio 2012).
- De gebruikerswaarde van het Kraaienest is ongunstig door de logistieke indeling van het gebouw. Slechts door zeer ingrijpende functionele aanpassingen is deze accommodatie rendabeler te maken. De gebruikerswaarde van De Loper en De Beemdentil zijn ongeveer gelijk, maar de exploitatiewaarde van De Beemdentil is beter.
- Alternatieve locaties in de Haagse Beemden:
 - Primair Onderwijs: Kievitsloop, Wildert, Burgst, Driezwing, Rietvink, Brede School Olympica (Vlier/Hagehorst), Hoogakker en Werft;
 - Voortgezet Onderwijs: Graaf Engelbrecht;
 - Zorgvoorzieningen: Heksenwiel;
 - Overige voorzieningen: bibliotheek (stadsdeelfunctie), sporthal de Ganzerik (met ontmoetingsruimte), kerken, Stichting Werk aan de Wijk, centrum op de Katerdonk.

Voor de vrijkomende gebouwen is het van belang te bepalen hoe voor de gemeente de grootst mogelijke maatschappelijke opbrengst is te realiseren. Gaat de gemeente deze verder exploiteren of is het beter de panden af te stoten.

Voor de wijkcentra die de gemeente in stand houdt voor het realiseren van haar beleidsdoelen, is het uitgangspunt dat inkomsten worden geoptimaliseerd en tenminste een sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd. In dat kader bekijkt de gemeente met de vrijwilligersbesturen en beheerders naar:

- het (her)huisvesten van activiteiten die voorheen plaatsvonden in wijkcentra waarvan de wijkfunctie wordt beëindigd.
- mogelijkheden voor verdere verzelfstandiging en standaardisering van de wijkcentra, waaronder het onderzoeken van passende beheervormen.

Van belang hierbij is ook dat gekeken wordt naar verruiming van mogelijke functies in de wijkcentra. Gekozen is om in de wijkcentra (Beemdentil, Kraaienest en Loper) naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca, ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toe te staan. Daarnaast is een binnenplanse afwijking opgenomen om de bouwhoogte te verhogen en een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen (bijvoorbeeld te vergroten). Op die manier ontstaat flexibiliteit (in gebruik en bouwomstandigheden) en kunnen de wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

Onderwijs en jeugd

In het plangebied heeft iedere woonbuurt een of meerdere basisscholen en is één onderwijsvoorziening voor het voortgezet onderwijs aan de Ganzerik aanwezig. De peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn merendeel gekoppeld aan basisscholen of ze zijn op korte afstand hiervan gelegen.

Aan de Vlierenbroek is het kindcentrum Olympia gevestigd. Hierin hebben naast de peuterspeelzaal, de beide scholen en de sportzaal, ook het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG), Surplus Welzijn en Kober kindercentra (BSO) onderdak. Daarnaast is een particulier kinderdagverblijf met een dagopvang voor meervoudig gehandicapte kinderen aanwezig.

Vanwege het forse aantal basisschoolleerlingen is in het verleden op veelvuldige wijze toepassing gegeven aan tijdelijke huisvesting in de vorm van noodlokalen en schoolwoningen. De demografische ontwikkeling van de wijk geeft thans echter aan dat het aantal basisschoolleerlingen terugloopt, zodat de tijdelijke huisvesting op veel locaties ook weer kan worden afgestoten. Daarnaast zullen binnen afzienbare tijd de schoolwoningen niet langer nodig zijn voor onderwijs en zullen deze, daar waar dat passend is binnen de kaders van de stedelijke programmering (paragraaf [3.4.2](#)), worden omgebouwd tot woningen.

Het voortgezet onderwijs daarentegen groeit nog steeds en het Graaf Engelbrecht college zal binnenkort een start maken met een uitbreiding van de bebouwing. Vanwege het sportprofiel van de school ligt ook een extra sportvoorziening in het verschieft.

Zorg

Bij het winkelcentrum Heksenwiel is het woonzorgcomplex Heksenwiel gelegen, waarin diverse vormen van ouderenzorg onder één dak verenigd zijn, zoals een verpleeggebouw, appartementen voor ouderen met 24 uur ondersteunende zorg, dagverzorging en een ontmoetingsruimte waar verschillende activiteiten worden aangeboden. Op dit moment zijn er prille ideeën om een woonzorgvoorziening bij winkelcentrum de Berg te realiseren waarop kan worden aangesloten voor realisatie van een zorgkruispunt (GWI-beleid). Rond het winkelcentrum Donk ontbreekt het aan woonzorgvoorzieningen, wel is er een clustering van gezondheidszorgvoorzieningen.

In de buurt Kroeten is aan de Helmkruid het Medisch Centrum Kroeten gevestigd. Hier zijn enkele huisartsen, een tandartspraktijk, een apotheek, een fysiotherapeut en twee verloskundigen gehuisvest. Aan de Essendonk 7 is eveneens een medisch centrum aanwezig waarin een huisarts, tandarts, fysiotherapeut, diëtiste en de thuiszorg gevestigd zijn. Daarnaast zijn verschillende gezondheidszorgpraktijken verspreid in de Haagse Beemden gelegen.

Alle zorgvoorzieningen zijn in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door op de betreffende locaties maatschappelijke voorzieningen toe te staan.

Religie

In de Haagse Beemden zijn twee religieuze instellingen gevestigd: de katholieke Bethlehemkerk aan de Merodelaan en de Lucaskerk aan de Tweeschaar.

2.4.6 Sport en recreatie

Sport

Verspreid in het plangebied zijn diverse sportvoorzieningen aanwezig. Er zijn drie sportparken met voetbalvelden, te weten sportpark Heksenwiel aan de Heksendans, sportpark het Hooghuys aan de Wikketuin en het sportpark Paradijs aan de Ganzerik. Daarnaast zijn bij de sportparken Heksenwiel en het Hooghuys tenniscomplexen gelegen en is bij sportcomplex Paradijs een handbalveld aanwezig. Op verschillende buitensportcomplexen wordt de kantine van de sportvereniging gebruikt voor huisvesting van buitenschoolse opvang (bso) activiteiten.

De sportparken zijn gekoppeld aan danwel gelegen in de hoofdgroenstructuur. De sportparken Paradijs en Heksenwiel functioneren tevens als verbinding tussen de landgoederenzone en het buitengebied. Naast de sportparken zijn twee sporthallen aanwezig: aan de Raaimoeren en aan de Ganzerik. Daarnaast beschikken de meeste basisscholen over een gymzaal die buiten de schooltijden door andere verenigingen gebruikt wordt. Aan de Hambroeklaan 1 zit momenteel een zwembad ('Zwemperfekt') die voornamelijk gericht is op het 'leren zwemmen' en een commerciële sportschool.

Naast de sportcomplexen is tevens een aantal kunstgrasvelden aanwezig waar de kinderen in de wijk veel gebruik van maken.

Recreatie

Niet alleen het buitengebied, maar ook een deel van de landgoederenzone vervult een rol als recreatief uitloophoek (wandelen, fietsen, hardlopen, skaten, etc.), hoewel de landgoederenzone op een beperkt aantal plekken toegankelijk is. De Texashoeve nabij de Asterdplas, net buiten het plangebied gelegen, is een typische stadsrand uitvalsbasis. In het noorden van het plangebied is de recreatieplas de Asterdplas gelegen. Deze plas wordt met name in de zomermaanden druk bezocht om te zwemen, surfen of te zeilen. De noordoostzijde is meer natuurlijk ingericht. Aan de Asterdplas en aan de Somerweide zijn tevens twee scoutinggebouwen aanwezig.

2.5 Ontwikkelingen

In het plangebied zijn in de toekomst (mogelijk) enkele ontwikkelingen te verwachten. Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen worden uitsluitend in het bestemmingsplan verankerd indien definitieve besluitvorming over de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Voor de andere nog niet-concrete initiatieven wordt een 'doorkijk naar de toekomst' gegeven:

- Het nieuwe jeugd- en jongerenwerk wordt uitgevoerd in reeds bestaande maatschappelijke voorzieningen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden aangepast.
- De ontwikkelingen rond de Berg en de Donk zijn, gelet op het prille stadium van de planvorming, niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.
- Daarnaast zijn ook de bouw mogelijkheden (maximaal één woning per kavel) op de nog te koop zijnde kavels rond de Asterdplas overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

In onderhavig bestemmingsplan worden dus ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Hieronder worden de (mogelijke) ontwikkelingen beschreven.

Innovatief jeugd- en jongerenwerk

In februari 2009 is het Wijkimpulsplan Haagse Beemden door het college vastgesteld. In dit plan ligt de nadruk onder andere op het verbeteren van de activiteiten voor de jongeren in de Haagse Beemden. Een aantal zaken hiervan is reeds gerealiseerd, zoals de aanleg van kunstgrasvelden, inzet van een eigen jongerenbudget (DOE-geld) en een Jongerenontmoetingsplaats. In het Wijkimpulsplan werd ook gestreefd naar de realisatie van een centrale jongerenaccommodatie. In plaats van deze centrale accommodatie is nu gekozen voor meer flexibiliteit in voorzieningen, door gebruik te maken van de bestaande infrastructuur.

Ook wordt gekozen voor het bewuster omgaan met gemeentelijke accommodaties, waardoor ingezet wordt op vermindering van het aantal. Het openen van een nieuwe accommodatie is daarin niet passend. Meer flexibiliteit in programmering en locatie komt beter tegemoet aan de optimale ontwikkeling van talenten. Daarnaast is het ondanks alle inspanning van een aantal partners niet gelukt een geschikte locatie te vinden die zowel draagvlak heeft bij alle betrokken partners als financieel exploitabel is.

Het innovatieve jeugd- en jongerenwerk kent onder andere de volgende uitgangspunten:

- Gewerkt wordt vanuit een onafhankelijk team, los van bestaande jongeren organisaties;
- Stimuleren van initiatieven vanuit de jongeren zelf;
- Ontplooien en initiëren van nieuw jongerenaanbod;
- Digitale activiteitenkaart die inzichtelijk maakt waar wat te doen is;

Gestart wordt met het beschikbaar stellen van Doe-geld. Dit zijn middelen waarvan jongeren gebruik kunnen maken bij het realiseren van activiteiten die voor hen van belang zijn.

In juni 2009 is door het Rijk een impulssubsidie toegekend aan de Haagse Beemden. Deze subsidie wordt ingezet om jeugd- en jongerenwerk te ontwikkelen waarvan vele jongeren in de Haagse Beemden gebruik van maken. Deze subsidie blijft voor de jongeren behouden.

Nadat de beschikbare ruimten zijn geïnventariseerd en waar nodig gecontracteerd, vindt de officiële doorstart van het jeugd- en jongerenwerk voor en door jongeren Haagse Beemden plaats.

Bovengenoemde activiteiten zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk, aangezien deze activiteiten zullen plaatsvinden in de bestaande gebouwen waar reeds maatschappelijke functies toegestaan zijn.

Winkelcentra de Berg en de Donk

Voorgeschiedenis

De gemeenteraad van Breda heeft op 16 juli 2009 besloten tot een gebiedsontwikkeling van de Stadionlocatie met daarin opgenomen een programma voor detailhandel. Het programma bestaat onder andere uit de vestiging van een megasupermarkt. Naast deze megasupermarkt zullen ook de huidige winkels in het winkelcentrum Lunet worden verplaatst naar Steenakker.

De ondernemers in de bestaande winkelcentra in Noordwest Breda zijn van mening dat de komst van een megasupermarkt bij het stadion zal leiden tot een verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur op buurt- en wijkniveau in dit gebied. Het gemeentebestuur van Breda hecht grote waarde aan de voorzieningenstructuur op buurt- en wijkniveau. Daarom is door de raadscommissie op 14 juli 2009 aandacht gevraagd voor de winkelcentra de Berg, de Donk en Tuinzigt. Naar aanleiding daarvan is in het najaar van 2009 opdracht gegeven om een visie op de winkelstructuur in het gebied Haagse Beemden op te stellen en de effecten op winkelcentrum Tuinzigt te bezien. Doelstelling van deze visie is te komen tot een duurzame detailhandelsstructuur.

De visie 'Visie op de winkelstructuur Haagse Beemden en Tuinzigt' is op 27 januari 2010 gepresenteerd aan marktpartijen en op 2 februari 2010 besproken in de raadscommissie. Reacties van de commissie, maar ook van marktpartijen zijn aanleiding geweest om de rapportage op onderdelen aan te passen en een onderzoeksvraag toe te voegen.

De commissie en de marktpartijen hebben expliciet gevraagd om de individuele ondernemers van winkelcentra de Berg, de Donk en Tuinzigt te bevragen over het huidig en het verwachte toekomstige functioneren van de centra. De resultaten van de gesprekken met de ondernemers zijn, naast de kwantitatieve analyse, het belangrijkste uitgangspunt voor het ruimtelijk en functioneel verbeterplan.

Ruimtelijk en functioneel verbeterplan

In de commissievergadering van 6 juli 2010 is de visie "Breda, positie en perspectief winkelcentra De Berg, de Donk en Tuinzigt, juni 2010" besproken. Naar aanleiding en op basis hiervan is gestart met het opstellen van een ruimtelijk en functioneel verbeterplan voor winkelcentra de Berg en de Donk.

Belangrijkste uitgangspunten voor het ruimtelijk en functioneel verbeterplan:

- Op stadionlocatie Steenakker komt een megasupermarkt;
- Huidig winkelcentrum De Lunet verplaatst ook naar stadionlocatie;
- De supermarkt aan de Haagweg wordt opgeheven op het moment dat de eerste supermarkt in het nieuwe winkelcentrum op het Dr. Struyckenplein opent;
- De winkelcentra De Berg, De Donk en Tuinzigt worden behouden voor de winkelstructuur;
- De gemeente zal het proces begeleiden om de belanghebbenden bijeen te brengen voor het opstellen van het ruimtelijk en functioneel verbeterplan. Hierbij is het noodzakelijk dat partijen elk hun eigen verantwoordelijk nemen in het proces en in de uitvoering.

Inhoudelijke punten

Het opstellen van een verbeterplan met belanghebbenden is gestart in september 2010. Bij besluit van 22 november 2011 heeft het college ingestemd met een plan van aanpak om te komen tot haalbare uitvoeringsplannen voor beide winkelcentra. Het gebied omvat de winkelcentra de Berg en de Donk en de direct omliggende openbare ruimte van de beide winkelcentra. Op hoofdlijnen moet duidelijk zijn wat deze plannen inhouden, zodat eventuele benodigde gemeentelijke investeringen kunnen worden gereserveerd.

Op 12 juni 2012 is in de raadscommissie Economie het resultaat besproken van de scenariostudie voor winkelcentra De Berg en De Donk. Geconcludeerd is dat er bij De Berg mogelijkheden zijn en er bereidheid is van marktpartijen om het winkelcentrum te versterken, onder andere door een ontwikkeling van zorg. Hiervoor wordt een intentieovereenkomst tussen gemeente en partijen getekend. Bij De Donk worden geen mogelijkheden gezien om het winkelcentrum te versterken. Hier zal alleen onderzocht worden hoe de parkeersituatie kan worden verbeterd.

Fasering

De herontwikkeling van winkelcentrum de Berg bevindt zich voor dit bestemmingsplan nog in een te prille fase. De herontwikkeling is dan ook niet in onderhavig bestemmingsplan verankerd, omdat niet concreet genoeg is hoe de herontwikkeling plaatsvindt. Dit betekent dat zodra de plannen concreet genoeg zijn en haalbaar zijn, een ruimtelijke procedure gevolgd moet kunnen worden. Dit kan dus betekenen dat relatief snel na de procedure van het bestemmingsplan Haagse Beemden, een nieuwe procedure wordt opgesteld voor de (her)ontwikkeling van het winkelcentrum en de zorgvoorziening.

Woningbouwkavels Asterdplas

Rond de Asterdplas zijn op dit moment nog 5 woningbouwkavels te koop. Deze woningbouwkavels zijn reeds mogelijk gemaakt in de bestemmingsplannen 'Afronding Asterd' en 'Afronding Asterd, partiële herziening 2007/1'. De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, teneinde dit woningbouwplan geheel af te ronden.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting is op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of notities die niet in dit hoofdstuk worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

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

- Nota Ruimte;
- Structuurvisie Randstad 2040;
- Nota Mobiliteit;
- Mobiliteitsaanpak;
- Structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- Agenda Landschap;
- 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. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen worden in de loop van 2012 verankerd.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Voor Breda zijn geen specifieke opgaven genoemd. Wel geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. In onderhavig bestemmingsplan is de landgoederenzone onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en heeft daarom de passende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' gekregen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief gebruik (tot 2 meter hoog) toegestaan. Daarnaast wordt voor de landgoederenzone een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Natuur', indien deze ook daadwerkelijk zo worden ingericht. De nu (al) aanwezige natuurgebieden in de landgoederenzone, zoals de houtwallen, krijgen een directe bestemming 'Natuur'. Het gebied wordt op die manier voldoende beschermd.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn. De in het plangebied gelegen ecologische hoofdstructuur (landgoederenzone) wordt op een adequate manier beschermd.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro), dat op 30 december 2011 in werking is getreden, geborgd. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 zal het Barro worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen:

6. veiligheid op rijksvaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
12. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

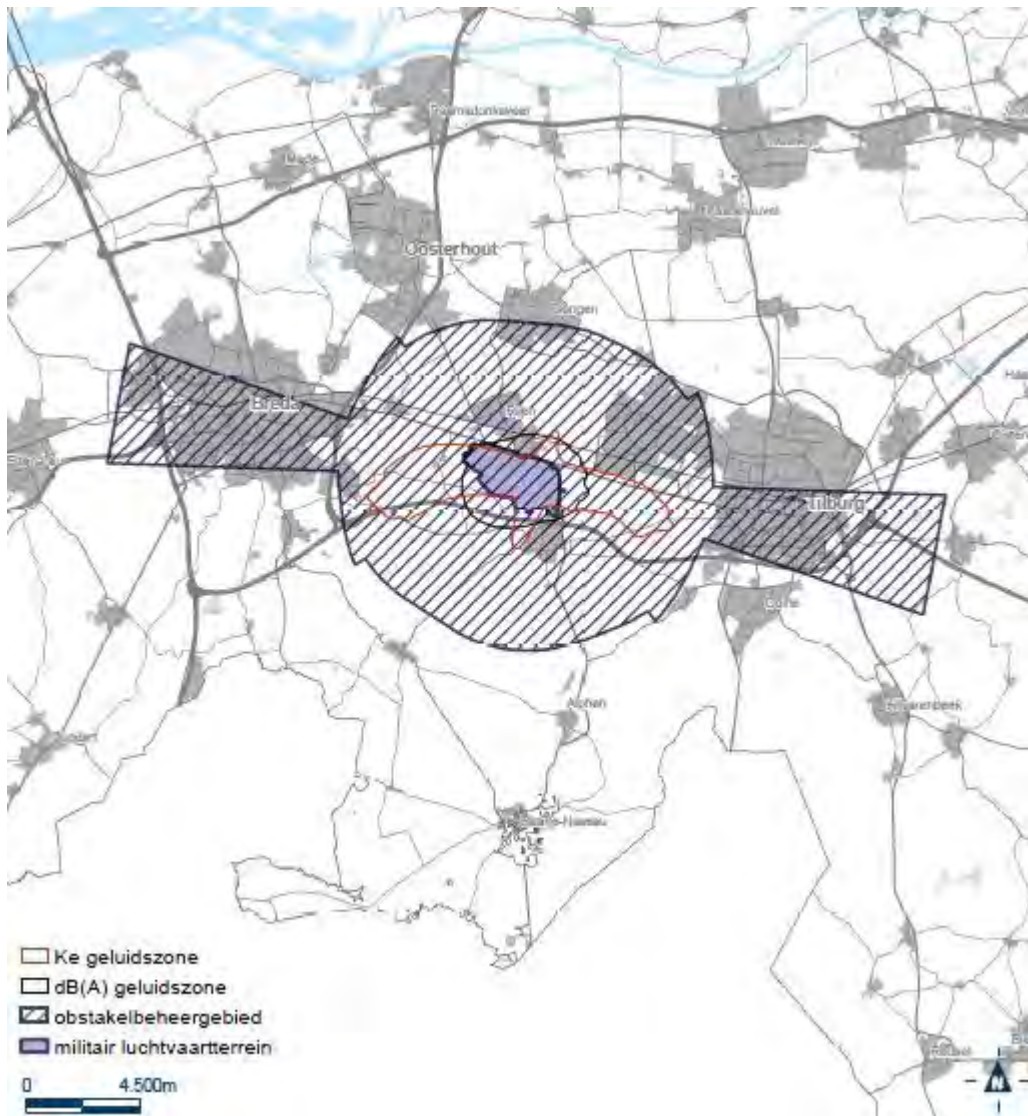
Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering 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.

Plangebied

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is namelijk deels gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire

luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen (op de bijbehorende kaarten, zie ook figuur 3.1, zijn ter indicatie van het obstakelbeheergebied alleen de contouren van de buitenste beperkingen opgenomen).



Figuur 3.1 Uitsnede militair luchtvaartterrein - vliegbasis Gilze-Rijen [uit: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, bijlage 3.6]

Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 162,5 meter mag gelden. Echter, de maximale bouwhoogte die is toegestaan binnen dit gebied, is de hoogte van 72 meter voor de toren van Defensie aan de Westerhagelaan. De maximale hoogte in het plangebied is dus lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken'.

De bescherming van de ecologische hoofdstructuur (landgoederenzone) wordt in de loop van 2012 in het Barro geregeld. In onderhavig bestemmingsplan zijn voor de landgoederenzone als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur de regels in de provinciale Verordening ruimte in acht genomen (zie

ook paragraaf [3.3.2](#)). De landgoederenzone heeft een passende bestemming gekregen en is zodoende niet in strijd met het rijksbelang.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

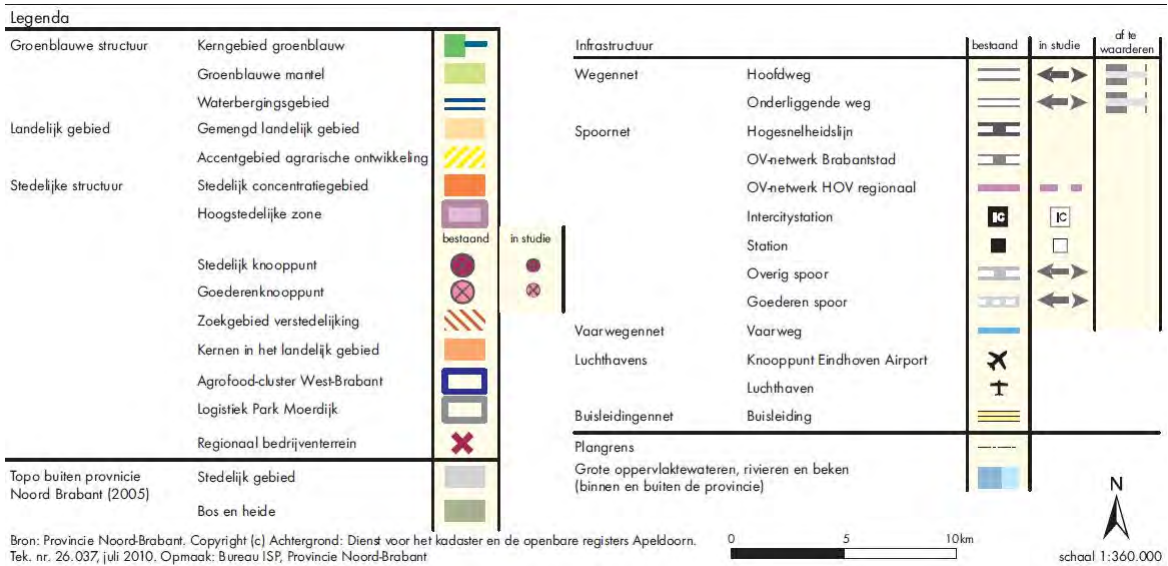
De 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De uit de structuurvisie voortvloeiende Verordening ruimte heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming (paragraaf [3.3.2](#)).

Haagse Beemden is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als stedelijk concentratiegebied (met uitzondering van de landgoederenzone) (figuur 3.2, plangebied is globaal zwart omcirkeld). In het stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen. De landgoederenzone is op de structurenkaart van de Structuurvisie aangeduid als kerngebied groenblauw. Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de ecologische hoofdstructuur en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

De landgoederenzone is deels een agrarisch gebied en ecologisch waardevol. Om die reden is gekozen om, aansluitend aan het nieuwe bestemmingsplan voor het noordelijk gelegen buitengebied van Breda, die delen van de landgoederenzone een agrarische bestemming met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' toe te kennen. Hierbij worden regels opgenomen ter bescherming van de ecologische (en cultuurhistorische) waarden. Daarnaast wordt voor de landgoederenzone een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Natuur', indien deze ook daadwerkelijk zo worden ingericht. De nu (al) aanwezige natuurgebieden in de landgoederenzone, zoals de houtwallen, krijgen een directe bestemming 'Natuur'.

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien. Onderhavig bestemmingsplan is passend binnen de beleidsvisie van de structuurvisie.



Figuur 3.2 Uitsnede Structuurvisie (plangebied is globaal met zwart omcirkeld) [bron: www.brabant.nl]

3.3.2 Verordening ruimte 2012

De 'Verordening ruimte 2012', vastgesteld op 11 mei 2012 en 1 juni 2012 in werking getreden, is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen van nationaal belang verplicht het Rijk de provincie ze namelijk uit te werken in een provinciale verordening. Dit is in de Verordening ruimte opgenomen.

De onderwerpen die in de Verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij een van

de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De Verordening bevat regels voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/ecologische hoofdstructuur;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, teeltondersteunende voorzieningen);
- cultuurhistorie;
- agrarisch gebied.

Stedelijk gebied

De Verordening geeft aan dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied. Ook moet gemotiveerd worden dat een ontwikkeling, gericht op wonen en werken, past binnen de regionale afspraken hierover. In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan is daarom passend binnen de regels van de verordening.

Natuur en landschap

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied is grotendeels gelegen in bestaand stedelijk gebied. De landgoederenzone en de Asterdplas zijn onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (figuur 3.3).

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:





- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt 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.

Voor de ecologische hoofdstructuur geldt op basis van het rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Hiertoe geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime.

Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden. Wel vindt er dan (nog) uiteraard een afweging plaats op ander (ruimtelijk) beleid of regelgeving. Of de wezenlijke kenmerken worden aangetast, hangt af van de actuele en potentiële waarden van het gebied. Dat kunnen zijn: de natuurdoelen en -kwaliteit, geomorfologische en aardkundige waarden en processen, de waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte, openheid of juist geslotenheid en de landschapsstructuur. Is er sprake van een significant effect op de wezenlijke kenmerken dan kan een ingreep in beginsel alleen nog plaatsvinden als sprake is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven beschikbaar zijn (bij individuele ingrepen) of als een combinatie van plannen, projecten of handelingen per saldo tot een (kwantitatieve en kwalitatieve) versterking van de ecologische hoofdstructuur leidt.



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs

Figuur 3.3 Uitsnede Verordening ruimte, 'natuur en landschap' [bron: www.brabant.nl]

De verordening respecteert in haar ruimtelijke bescherming de bestaande niet-natuurbestemmingen en de daarmee verbonden ontwikkelmogelijkheden (bouw en gebruik) op grond van het geldende bestemmingsplan. Slechts indien op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of het bestuur van een waterschap de inrichting en beheer voor natuurdoeleinden verzekerd zijn, verplicht de verordening tot een omzetting van de niet-natuurbestemming naar een adequate natuurbestemming.

De landgoederenzone is een (voormalig) agrarisch gebied en ecologisch waardevol. Om die reden is gekozen om, aansluitend aan het nieuwe bestemmingsplan voor het noordelijk gelegen buitengebied van Breda, aan de landgoederenzone in onderhavig bestemmingsplan een agrarische bestemming met de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' toe te kennen. Hierbij worden regels opgenomen ter bescherming van de ecologische (en cultuurhistorische) waarden. Daarnaast wordt voor de landgoederenzone een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen naar de bestemming 'Natuur', indien deze ook daadwerkelijk zo worden ingericht. De nu (al) aanwezige natuurgebieden in de landgoederenzone, zoals de houtwallen, krijgen een directe bestemming 'Natuur'. De landgoederenzone is zodoende voldoende beschermd.

Ook de Asterdplas en een deel van de aangrenzende oevers zijn gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Deze gronden hebben de bestemming 'Natuur' of 'Water' met de dubbelbestemming 'Waarde-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. De ecologische en landschappelijke waarden van de gronden zijn middels de (dubbel)bestemmingen voldoende beschermd.

Attentiegebied EHS

De Asterdplas en de aangrenzende oevers zijn in de Verordening aangeduid als 'attentiegebied ehs'. De 'attentiegebieden ehs' omvatten zowel de ecologische hoofdstructuur (natte natuurparels) als een zone daaromheen. Natte natuurparels zijn volgens de definitie in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'waterafhankelijke delen van de Groene Hoofdstructuur die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel'. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving en daarom is het beleid erop gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen. Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van natte natuurparels verslechtert, wordt een beschermingsbeleid gevoerd, waarbij wordt uitgegaan van een hydrologische standstill. In de Waterverordening Noord-Brabant wordt het hydrologisch standstill-beginsel geëffectueerd voor wat betreft de grondwateronttrekkingen waarvoor de provincie bevoegd gezag is. De waterschappen effectueren via de keuren het standstill-beginsel met betrekking tot het oppervlaktewaterbeheer en de grondwateronttrekkingen waarvoor de waterschappen bevoegd gezag zijn. Activiteiten die geen directe link hebben met het peil van oppervlakte- of grondwater of met het onderhoud van oppervlaktewateren kunnen echter niet in de Waterverordening Noord-Brabant of keur van het waterschap gereguleerd worden. Hiervoor is aanvullende regelgeving in het ruimtelijke spoor noodzakelijk. In onderhavig bestemmingsplan is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Dit vergunningstelsel is opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. De Asterdplas en aangrenzende oevers als attentiegebied zijn daarmee voldoende beschermd.

Groenblauwe mantel

In de noordoostelijke hoek van het plangebied heeft een aantal gebieden de aanduiding 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds de ecologische hoofdstructuur en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de betreffende gebieden.

Binnen het plangebied zijn deels bestaande 'stedelijke voorzieningen' gevestigd, zoals woningen, sportvelden en een scouting. Deze functies zijn in vigerende bestemmingsplannen opgenomen en in onderhavig bestemmingsplan zijn voor deze gronden daarom vergelijkbare 'stedelijke' bestemmingen opgenomen, zoals 'Wonen', 'Sport' en 'Recreatie'.

De hierboven vermelde gebieden zijn bestaande bestemmingen die in de vigerende bestemmingsplannen reeds als zodanig zijn bestemd en nu ook weer zo zijn bestemd. De Verordening ruimte is wat dit betreft dus niet in overeenstemming met de feitelijke en vigerende situatie.

Voor het deel van de gronden in de hoek Rietdijk-Krommedijk geldt de vigerende bestemming 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde' (bestemmingsplan Buitengebied, onherroepelijk augustus 1997). Deze gronden zijn conform de huidige situatie bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' (zie ook de beantwoording in paragraaf [7.3.1](#) onder 1 en [7.3.2](#) onder 12 en 16).

Cultuurhistorie

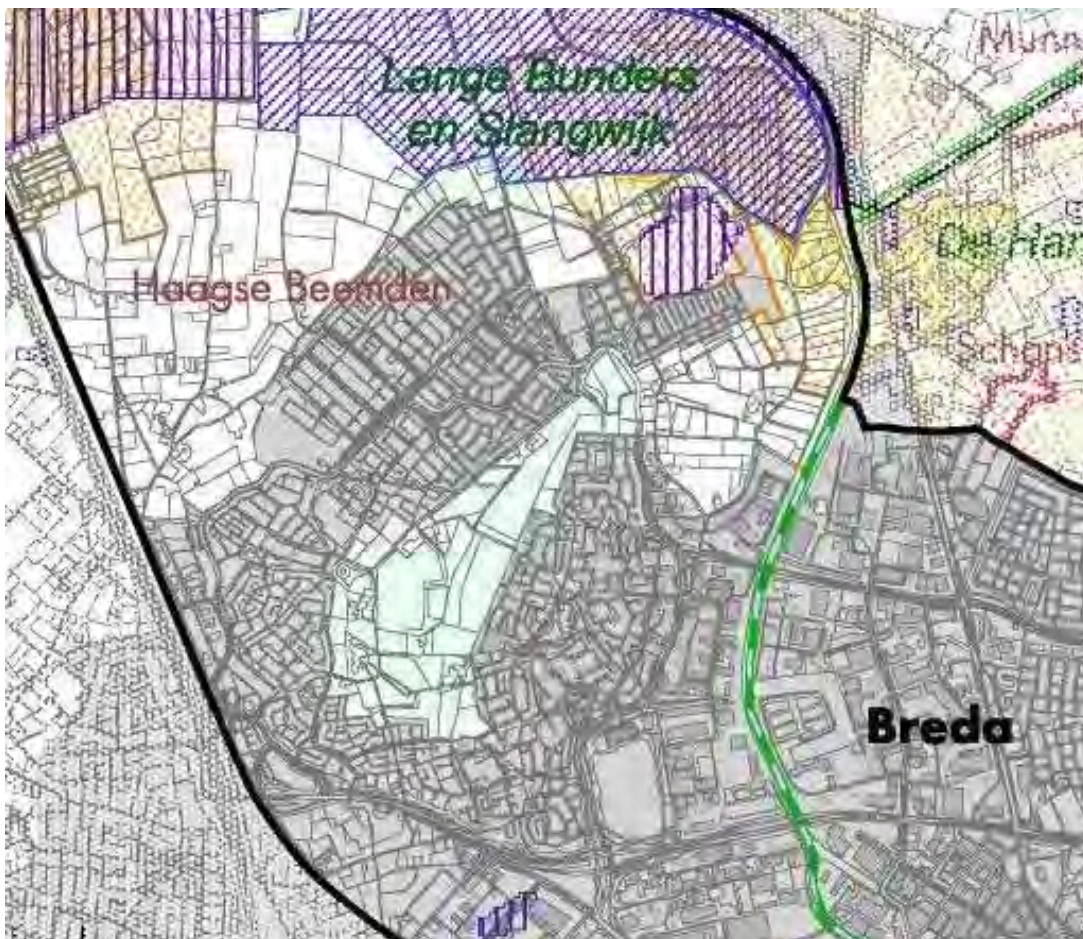
De landgoederenzone is gelegen in een cultuurhistorisch vlak. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het betreffende gebied. De landgoederenzone is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur'. Beide bestemmingen bevatten voldoende regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Het bestemmingsplan is voor dit onderwerp passend binnen de regels van de verordening.

3.3.3 Reconstructieplan de Baronie

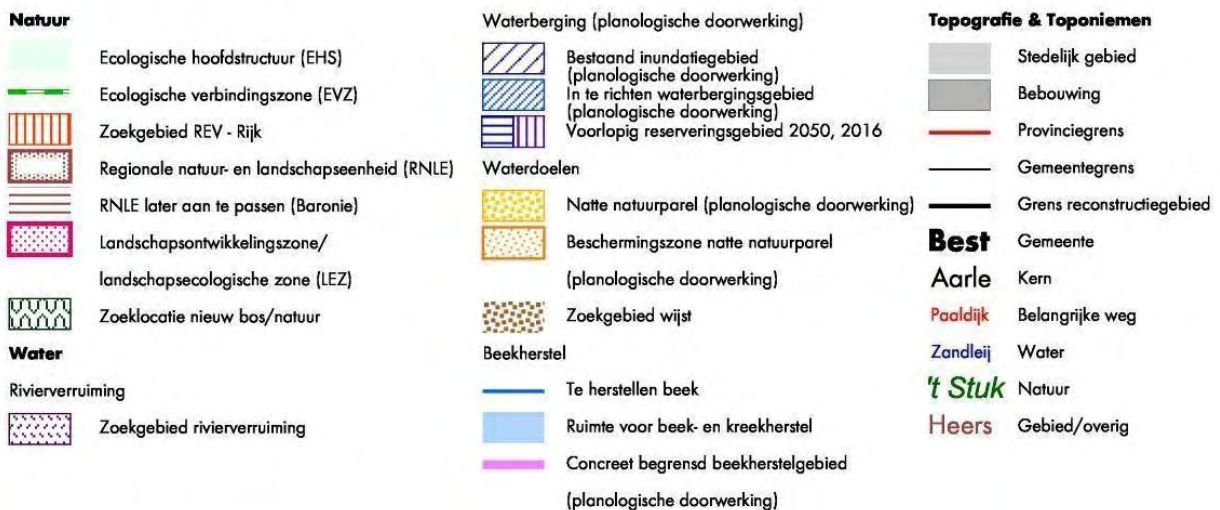
Het reconstructieplan is op 22 april 2005 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Een correctieve herziening van het reconstructieplan is op 27 juni 2008 vastgesteld. In het reconstructieplan is naast een integrale zonering voor de intensieve veehouderij, beleid opgenomen voor verschillende deelaspecten waaronder water, bodem, natuur, milieukwaliteit, landbouw, recreatie en toerisme.

In figuur 3.4 is een fragment opgenomen van plankaart 1 uit het reconstructieplan. Hieruit blijkt dat de Haagse Beemden omgeven wordt door een aantal belangrijke pijlers. De landgoederenzone, de Asterdplas en het Haagse Beemdenbos maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Het gebied ten noorden van Breda (tussen de Haagse Beemden en Teteringen) krijgt een belangrijke functie als waterbergingsgebied. Ten oosten van de bergboezem Rooskensdonk wordt de Vierde Bergboezem gerealiseerd. Hiermee wordt wateroverlast in Breda voorkomen. De voorgenomen watermaatregelen leiden er mede toe dat de verdroging van enkele belangrijke natuurgebieden kan worden teruggedrongen. Het gebied (o.a. de Asterdplas en Haagse Beemdenbos) heeft door zijn openheid, rust en landschappelijke waarden een belangrijke functie als stedelijk uitloopgebied. De betekenis van deze functie zal worden verbeterd door genoemde karakteristieken te versterken.



Legenda



Figuur 3.4 Uitsnede plankaart 1 Reconstructieplan de Baronie [bron: Reconstructieplan de Baronie, provincie Noord-Brabant 2005]

Naast waterberging zal van een aantal natuurgebieden de waterhuishouding worden hersteld zodat de na te streven natuurdoelen zich kunnen ontwikkelen. De meest kwetsbare natuurgebieden (de natte natuurparels) krijgen prioriteit.

De Asterdplas, het Haagse Beemdenbos en enkele daarnaast gelegen weilanden zijn aangewezen als natte natuurparel. Dit betekent onder andere dat de waterhuishouding in deze gebieden wordt hersteld zodat de na te streven natuurdoelen zich kunnen ontwikkelen. Om te voorkomen dat de hydrologische situatie van de natte natuurparels verslechtert, is een beschermingszone rond de natte natuurparel gelegd waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen. In dit gebied mag geen bebouwing of andere werken of werkzaamheden worden uitgevoerd, dan nadat is gebleken dat hiermee geen onevenredige schade aan de grondwaterstand wordt veroorzaakt. Binnen de natte natuurparel zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de 'Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht', vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven.

In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen.

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

Haagse Beemden is in de structuurvisie aangegeven als een consolidatiegebied. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke initiatieven krijgen prioriteit op basis van de gemeentelijke woon- en GWI-doelen (Geschikt Wonen voor Iedereen) met name in die gebieden waar de actualisatie van het bestemmingsplan aan de orde is. De mogelijke toekomstige ontwikkelingen zullen in het licht van de nieuwe Structuurvisie beoordeeld moeten worden.

3.4.2 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 (bedrijfs)woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders in de stad.

In het plangebied zijn ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen extra nieuwe woningbouwontwikkelingen gepland die in dit bestemmingsplan verankerd worden. Woningvermeerdering is, in overeenstemming met Koers gezet, in het hele plangebied uitgesloten. Een uitzondering zijn de woningbouwkavels aan de Asterdplas. Op dit moment is nog een aantal kavels te koop. Op deze kavels mag één woning per kavel gebouwd worden. Deze 'harde' plancapaciteit is tevens overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Mocht er woningbouw plaatsvinden in combinatie met herontwikkeling van winkelcentrum De Berg dan zal hiervoor een aparte juridische procedure voor doorlopen worden, waarin gemotiveerd moet worden waarom woningbouw onder andere passend is binnen de kaders van de stedelijke programmering.

3.4.3 Programma van Eisen bestemmingsplan Haagse Beemden

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Programma van Eisen opgesteld. Tijdens een tweetal bijeenkomsten heeft de Bekom input gegeven en hun wensen kenbaar gemaakt. De input en wensen zijn waar mogelijk als uitgangspunten en randvoorwaarden verwerkt in het Programma van Eisen, zoals dat op 7 september 2010 is besproken in de raadscommissie en akkoord bevonden.

De opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden in het PvE zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan. Door voortschrijdend inzicht of wijzigingen in beleid kan het zijn dat aanpassing van de uitgangspunten, ten opzichte van het PvE, heeft plaatsgevonden.

Het PvE heeft op die manier de basis gevormd voor voorliggend bestemmingsplan. In deze paragraaf is aangegeven hoe de uitgangspunten in het PvE zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven op welke wijze het uitgangspunt is vertaald in de planregels, verbeelding of toelichting.

Ruimtelijke uitgangspunten

Cultureel erfgoed

Archeologie

Uitgangspunt

- Een groot deel van het plangebied is te beschouwen als een terrein met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingwaarde.

Voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie worden gekenmerkt als gebieden met een middelhoge tot hoge verwachtingwaarde is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Daarnaast is in het gebied een beschermd archeologisch

rijksmonument aanwezig: de Cingeltjes van Burgst. De Cingeltjes krijgen een passende bestemming, zijnde 'Natuur' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Historische geografie

Uitgangspunt

- Vrijwel alle landgoederen in de Haagse Beemden met de bijbehorende landerijen, parken, dreven en zichtassen zijn bewaard gebleven. Dit komt mede door de unieke stedenbouwkundige opzet van de Haagse Beemden, waarbij het cultuurhistorische landschap als uitgangspunt is genomen. Deze vooruitstrevende visie op stedenbouw en landschapsontwikkeling zorgt er voor dat zeer veel zowel fysieke (waterlopen, wegen en verkavelingsstructuren) als conceptuele (bijvoorbeeld zichtassen) cultuurhistorisch waardevolle elementen duidelijk afleesbaar zijn. Vanwege het waardevolle ensemble dat de landgoederenzone vormt, is het zaak dat de historisch-geografische waarden ten behoeve van het bestemmingsplan in kaart worden gebracht.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de waarden van de landgoederenzone beschreven en vastgelegd in de planregels met een passende bestemming.

Gebouwd erfgoed

Uitgangspunt

- Behoud en bescherming van de aanwezige monumenten.

Het bestemmingsplan is niet het instrument waarmee (potentiële) monumenten worden beschermd. Afwijkend van het uitgangspunt in het PvE zijn de monumenten niet genoemd in de toelichting. De bescherming geschiedt namelijk geheel op basis van de Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Breda 1994.

Openbare ruimte

Algemeen

Uitgangspunt

- In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. 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 [...]. De Visie Openbare Ruimte 2020 is mede leidend bij de toekenning van de bestemmingen op de gronden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de Visie Openbare Ruimte beschreven.

- De mogelijkheid om trap- en speelveldjes van kunstgras aan te leggen, moet direct op basis van het bestemmingsplan mogelijk zijn.

In de planregels is bij de bestemmingen gericht op de openbare ruimte, zoals 'Groen' en 'Verkeer', de mogelijkheid om kunstgrasveldjes aan te leggen, opgenomen.

- Straatmeubilair, zoals bankjes, zijn vergunningvrij en kunnen los van een bestemmingsplan in de openbare ruimte worden aangelegd.

Om die reden worden ze verder ook niet genoemd in onderhavig bestemmingsplan.

- Bekeken wordt of de bestaande skatevoorziening achter de voetbalvelden van WDS (Paradijs) uitgebreid kan worden.

Deze wens wordt in het kader van het Wijkimpulsplan bekeken. Het bestemmingsplan staat uitbreiding toe.

Water

Uitgangspunt

- Bestaande (legger)watergangen minimaal in stand houden en waar mogelijk dienen verbeteringen te worden aangebracht.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de benaming van 'leggerwatergangen' gewijzigd in 'categorie A-waterlopen'. Dit is tegenwoordig de juiste benaming. Deze waterlopen, inclusief de onderhoudsvoorzieningen, zijn in figuur 4.1 opgenomen en op de verbeelding als 'Water' bestemd.

- Het behouden van het gescheiden watersysteem rond de wijk Asterd.

Er is geen reden om het watersysteem in de wijk Asterd te wijzigen. Dit punt is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, maar kan niet in de planregels geregeld worden.

Groen/natuur/agrarisch

Uitgangspunt

- Behoud van de groen-blauwe dooradering van de wijk zodat het landschap zoveel mogelijk in de woonbuurten doordringt. Hierdoor blijven ruimtelijke en ecologische waarden behouden. Daarnaast wordt het kleinschalige en groene karakter van de wijk maximaal vormgegeven.

De bestaande groen- en waterstructuur is gewaarborgd omdat in de betreffende bestemmingen geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Daarnaast is de openbare ruimte in het algemeen in eigendom van de gemeente of het waterschap, 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.

- De landgoederenzone en de Asterdplas maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Dit betekent dat de inrichting en het gebruik van deze gebieden met name gericht moet zijn op het ontwikkelen en behouden van de ecologische waarden.

Nieuwe ontwikkelingen zijn derhalve slechts in zeer beperkte mate toegestaan. Alleen indien deze de natuurwaarden niet aantasten of versterken, zijn nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Hierbij kan met name gedacht worden aan extensieve vormen van recreatie [...]. De gronden zijn momenteel grotendeels in eigendom van de gemeente. De vigerende bestemming is in onderhavig bestemmingsplan overgenomen, waarbij de natuur- en landschapswaarden beschermd worden. De reeds aanwezige natuurgebieden, zoals de houtwallen, zijn als zodanig bestemd (bestemming 'Natuur'). Daarnaast is in de planregels van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen naar 'Natuur' indien dit te zjnertijd (financieel) mogelijk is en de gronden als zodanig zijn ingericht.

De Asterdplas heeft de bestemming 'Water' met een dubbelbestemming 'Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Op die manier worden de (aanwezige) hydrologische waarden behouden, hersteld en waar mogelijk ontwikkeld.

- De gemeentelijke groenstructuur dient in stand gehouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt.

Het is hierbij met name van belang dat de groene gebieden zoveel mogelijk met elkaar verbonden blijven of worden. De groenstructuur is deels gekoppeld aan wegen en/of waterlopen. Deze groenstructuur kan ook gebruikt worden voor speelplekken, maar bijvoorbeeld niet voor wegen (met uitzondering van voet- en fietspaden) en parkeervoorzieningen. De structurele groenstructuur is bestemd als 'Groen'.

Verkeer en parkeren

Uitgangspunt

- In het kader van het bestemmingsplan worden geen nieuwe structurele verkeerskundige maatregelen getroffen die in het bestemmingsplan mogelijk moeten worden gemaakt.

In het Wijkimpulsplan is wel een aantal concrete plannen opgenomen om bijvoorbeeld de wortelopdruk en het parkeerprobleem aan te pakken. Eén van de maatregelen is een aantal grote en beeldbepalende doorgaande wegen te reconstrueren, om zo de wortelopdruk te verwijderen en parkeeraanpassingen te doen. Ook worden enkele fietspaden aangepakt om de herkenbaarheid en sociale veiligheid te verbeteren. Echter, dit betreft met name inrichtingsmaatregelen die binnen het bestemmingsplan (bestemming 'Verkeer') kunnen worden uitgevoerd. Hiervoor zijn geen aanpassingen aan het bestemmingsplan nodig om deze maatregelen uit te voeren. Om die reden zijn deze maatregelen ook niet verder vermeld in het PvE en het bestemmingsplan.

- De bestaande wegen, fiets- en voetpaden en het openbaar gebied worden opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer'.

De te treffen inrichtingsmaatregelen, zoals drempels, 30 km/u-zones of aanpak wortelopdruk, hoeven niet in een bestemmingsplan te worden geregeld en worden daarom verder niet in het PvE en bestemmingsplan genoemd.

Milieu

Bodem

Uitgangspunt

- Plaatselijk kunnen ten gevolge van (bedrijfs)activiteiten in het verleden, verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Indien een verontreiniging aanwezig is, zal per situatie bekeken worden hoe hiermee moet worden omgegaan. In paragraaf [4.2](#) van de toelichting is deze voorwaarde opgenomen.

Bedrijvigheid en milieuzonering

Uitgangspunt

- Binnen het plangebied zijn twee bedrijventerreinen aanwezig. Iedere bestemming met bedrijven moet verantwoord zijn volgens de algemene richtlijnen uit de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Er worden geen nieuwe bedrijfslocaties mogelijk gemaakt. In paragraaf [4.5](#) van de toelichting is deze verantwoording opgenomen. Op de verbeelding en in de planregels zijn de toegestane milieucategorieën opgenomen.

Externe veiligheid

Uitgangspunt

- De risicocontouren van bedrijven moeten inzichtelijk zijn.

Binnen de zogeheten 'plaatsgebonden' contour van bedrijven mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de contour van het invloedsgebied (groepsrisico) van bedrijven. Dit geldt met name voor de bedrijven Cobar, Veluvine en het LPG-tankstation Esso, Steenakker. In paragraaf [4.9](#) van de toelichting zijn deze risicovolle inrichtingen beschreven en is ook een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

- Binnen het plangebied is geen route voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het bestemmingsplan ligt echter gedeeltelijk binnen de zone van het transport over de rijksweg A16 en via het spoor.

Over zowel de A16 als het spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen deze zone, dan moet het risico hiervoor onderzocht en beoordeeld worden. In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In paragraaf [4.9](#) van de toelichting is een en ander gemotiveerd.

- Dwars door het plangebied is een hoogspanningslijn gesitueerd. Bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen moet worden voorkomen dat nieuwe woningen, scholen of kinderdagverblijven terecht komen in een zone waar het magnetische veld te sterk is. Op basis van typische waarden voor stroom en configuratie van de hoogspanningslijnen zijn de zones voor alle hoogspanningslijnen geschat, de indicatieve zones. Binnen deze zone is geen nieuwbouw van kwetsbare objecten toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. In paragraaf [4.9](#) van de toelichting is een en ander toegelicht.

- Er zijn ontwikkelingen gepland in het hoogspanningstransportnet, die gevolgen kunnen hebben voor (het al dan niet bestaan van bepaalde ontwikkelingen in) het plangebied.

De exacte strekking van de plannen en gevolgen voor het plangebied moet nader onderzocht worden zodra deze meer concreet zijn. In paragraaf [4.9](#) van de toelichting is een en ander toegelicht.

Geluid

Uitgangspunt

- [...] In de omgeving van de Haagse Beemden, buiten het plangebied, is een aantal ontwikkelingen gaande die meer verkeersbewegingen veroorzaken. [...]

Feitelijk worden door ingebruikname van de HSL en door het feit dat geen nieuwe geluidgevoelige functies, zoals woningen, worden gebouwd in de Haagse Beemden, geen ruimtelijke wijzigingen voorzien. En dat betekent dat er ook geen juridische consequenties zijn die verankerd kunnen worden in het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan Haagse Beemden, gericht op behoud van de bestaande situatie en waarin geen nieuwe geluidgevoelige functies worden toegevoegd, is dan ook niet het instrument om dit onderwerp te behandelen. Geluidbeperkende voorzieningen zullen als functie mogelijk zijn.

Voor eventuele woningbouw tegenover winkelcentrum De Berg, dient te zijner tijd wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de te volgen juridische procedure. De resultaten daarvan zullen beschreven en gemotiveerd worden in de desbetreffende juridische procedure. In onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuwbouw tegenover winkelcentrum De Berg mogelijk gemaakt. Er hoeft dus in onderhavig bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Daarnaast worden de effecten van ontwikkelingen als Hornbach, Hollemanterrein en NAC-omgeving in het kader van bestemmingsplan Haagse Beemden niet verder beschouwd, omdat deze niet in het plangebied zelf aanwezig zijn. In het algemeen kan gesteld worden dat deze ontwikkelingen op ruimtelijke inpasbaarheid worden c.q. zijn beoordeeld in de betreffende separate procedures. Zorgen over cumulatieve-effecten (geluid en luchtkwaliteit) vanwege een combinatie van ontwikkelingen worden gemonitord en via andere wegen aangepakt, zoals de groene golf voor de Noordelijke Rondweg en het leggen van stil wegdek. Deze maatregelen kunnen verder niet in een bestemmingsplan verankerd worden maar vallen onder andere instrumenten, bijvoorbeeld de Milieuvisie en planningschema's van de afdeling wegbeheer. In het kader van het bestemmingsplan wordt geen verder akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om de geluidbelasting verder terug te dringen. Enkel wanneer een ontwikkeling plaatsvindt, zal een officieel toetsmoment aanwezig zijn, zoals is beschreven in de Wet geluidhinder.

Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten in het plangebied mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek voor wat betreft wegverkeerslawaai en spoorweglawaai is daarom niet nodig in het kader van onderhavig bestemmingsplan (zie ook paragraaf [4.6](#)).

- Binnen de geluidszone industrielawaai zijn geen grote lawaaimakers en geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan.

Bij uitspraak van 30 maart 2011 is het bestemmingsplan 'Parapluperzoning geluidzone industrieterrein Breda-Noord' onherroepelijk geworden waarin het gezoneerde industrieterrein Breda Noord en de bijbehorende zone verkleind is. Door inwerkingtreding van dit bestemmingsplan maakt het plangebied niet langer deel uit van het gezoneerde industrieterrein Breda-Noord, wel blijft de geluidszone behorend bij het industrieterrein deels over het plangebied Haagse Beemden lopen. Binnen de geluidszone zijn geen grote lawaaimakers toegestaan en zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen gepland. Voor de bestaande omliggende wijken, zoals de Haagse Beemden, wordt de situatie door het inkrimpen van de geluidszone en het expliciet uitsluiten van geluidhinderlijke inrichtingen dus juist beter. De 50 dB(A)-contour komt verder van de woningen af te liggen.

Luchtkwaliteit

Uitgangspunt

- De luchtkwaliteit mag niet verslechteren.

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die 'in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (minder dan 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg). Een luchtkwaliteitonderzoek is conform de wet niet nodig. In paragraaf [4.7](#) van de toelichting is een en ander uitgebreid beschreven.

Geur

Uitgangspunt

- In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de geurcontouren van de aanwezige bedrijven.

In paragraaf [4.8](#) van de toelichting is een en ander gemotiveerd. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat de Wet geurhinder en veehouderij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Energie

Uitgangspunt

- Bij nieuwbouw streeft de gemeente Breda naar een energie prestatie coëfficiënt (EPC) van 10% beter ('energiezuiniger') dan hetgeen formeel noodzakelijk is volgens het Bouwbesluit.

In de klimaatnota heeft de gemeente Breda verder een minimale Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 7,2 vastgelegd. De EPL is een communicatie-instrument dat met één rapportcijfer waardering geeft aan de energieprestatie van een woonwijk. De EPL is een maat voor de energetische kwaliteit van een complete bouwlocatie, inclusief de energievoorziening. Op een schaal van 0 tot 10 staat de 10 voor de ideale situatie waarin geen fossiele brandstoffen worden gebruikt. Bij een 10 is de wijk CO₂-neutraal; dan wordt in de wijk minstens evenveel duurzame energie opgewekt dan wordt verbruikt. Deze streefwaarden kunnen niet via het bestemmingsplan opgelegd worden en worden daarom verder niet meer beschreven.

Functionele uitgangspunten

Wonen

Uitgangspunt

- In de Structuurvisie Breda 2020 is de wijk Haagse Beemden aangewezen als consolidatiegebied. De instandhouding en het beheren van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van woonmilieus staat voorop.

Dit betekent dat kritisch gekeken wordt naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en een hogere parkeerdruk. In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen nieuwe uitbreiding van het aantal woningen mogelijk gemaakt (behalve de laatste kavels aan de Asterdplas).

- Indien in de toekomst plannen voor nieuwbouw zich aandienen, dan geldt de groep ouderen en mensen met een beperking als eerste prioriteit, aangezien er een tekort bestaat aan kleinschalige woonvormen.

Ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk in onderhavig bestemmingsplan. Indien er ruimte vrijkomt voor nieuwe woningbouw, zal voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan gemaakt moeten worden, waarbij afspraken over het aantal, het type en de prijsklassen worden vastgelegd in een overeenkomst. Hierbij wordt aangesloten op het woonbeleid op dat moment.

Detailhandel

Uitgangspunt

- Rekening houdend met ruimtelijke, economische en demografische ontwikkelingen, wordt gestreefd naar een duurzame detailhandelsstructuur op buurt- en wijkniveau voor de Haagse Beemden.

Aan kwaliteit zijn in het bestemmingsplan geen normen te binden, wel aan kwantiteit. De aanwezige detailhandelsvestigingen zijn positief bestemd. Binnen de bestemming 'Centrum' rondom winkelcentra Heksenwiel, De Berg en De Donk is een uitwisseling van functies mogelijk. Een toekomstige wenselijke herontwikkeling is niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan (zie paragraaf [2.5](#)).

- Uitbreiding van de detailhandel buiten de bestaande buurt- en wijkwinkelcentra wordt niet wenselijk geacht.

In het bestemmingsplan wordt buiten de bestaande buurt- en winkelcentra geen nieuwe detailhandel toegestaan. De bestaande detailhandelsvestigingen binnen de woongebieden mogen worden gehandhaafd en zijn aangeduid in de planregels en op de verbeelding.

- Reguleren van de vestiging van smart-, grow- en headshops en belwinkels conform het bestemmingsplan Smart-, grow- en headshops en belwinkels.

De regeling zoals die in het parapluplan is opgenomen, wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Haagse Beemden. Zo is in hoofdstuk 3 van de planregels een speciale gebruiksregeling opgenomen waarin dergelijke shops en winkels niet zijn toegestaan.

Horeca

Uitgangspunt

- Gelet op het overwegende woonkarakter van de rest van het plangebied, is het niet wenselijk dat op de bestaande locaties horecavestigingen in een zwaardere categorie worden gevestigd of het aantal vestigingen wordt uitgebreid of dat buiten de winkelcentra (dus in de bestaande woongebieden) nieuwe horecabedrijven worden toegestaan.

Voorgesteld wordt de bestaande (lichte) horecavestigingen in het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Centrum' op te nemen en het hotel aan de Lage Mosten de bestemming 'Horeca' te geven. 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.

- Mogelijkheid onderzoeken om horecavoorziening bij bepaalde maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld bij kinderboerderij de Sik, toe te staan met als doel mogelijkheid te bieden om reguliere horecafunctie uit te baten.

In het bestemmingsplan is in de betreffende bestemmingen 'ondergeschikte horeca' toegestaan. Hieronder wordt bijvoorbeeld ook horeca verstaan, mits de hoofdfunctie behouden blijft en de horeca-activiteit ondergeschikt en kleinschalig blijft. In de planregels (artikel 1) is aangegeven wat onder 'ondergeschikte horeca' verstaan wordt.

- Horeca in sporthallen geeft vaak veel overlast voor omwonenden. De gebouwen zijn vaak niet geschikt als café vanwege het feit dat deze bebouwing vaak niet te isoleren is. Uitgangspunt is het behoud van de sportkantine en deze niet omzetten naar zelfstandige horeca. De betreffende sporthallen en sportcomplexen krijgen de bestemming 'Sport' waarin alleen ondergeschikte horeca, zijnde een sportkantine, mogelijk is.

- Reguleren van de vestiging van horecabedrijven in de winkelcentra De Donk en De Berg conform het paraplubestemmingsplan Horeca.

De regeling zoals die in het parapluplan is opgenomen, wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Haagse Beemden. Dat betekent dat het aantal toegestane horecavestigingen in de bestemming 'Centrum' is vastgelegd voor deze winkelcentra. Er zijn geen nieuwe of extra vestigingsmogelijkheden mogelijk gemaakt ten opzichte van het huidige aantal.

Bedrijven en kantoren

Uitgangspunt

- Behoud van beide bedrijventerreinen (Moskes en Kievitsloop) conform de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (vastgesteld door gemeenteraad, december 2008), evenals de bestaande solitair gelegen bedrijven, met daarbij aandacht voor de milieuzonering.

Op bedrijventerrein Moskes is een duidelijk onderscheid aanwezig tussen het stationsgebied met de kantoren in het zuiden en de bedrijven in het noorden. Dit onderscheid wordt in het bestemmingsplan duidelijk tot uiting gebracht in de bestemmingslegging op de verbeelding en in de planregels. Op bedrijventerrein Kievitsloop is sprake van een minder duidelijk onderscheid. Voor dit bedrijventerrein worden mogelijkheden gezien om te transformeren naar ook andere economische functies, zoals maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.

- Nieuwe bedrijfslocaties (in het bestaande woongebied) worden niet mogelijk gemaakt, vanwege de overwegende woonfunctie.

Het bestemmingsplan betreft een plan waar geen grootschalige ontwikkelingen, zoals nieuwe bedrijfslocaties, mogelijk gemaakt worden.

- De aanwezige bedrijfswoningen worden geïventariseerd en op de verbeelding met de aanduiding 'bedrijfswoning' aangegeven.

De bestaande bedrijfswoningen mogen gehandhaafd blijven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan conform provinciaal en gemeentelijk beleid. Op een bedrijventerrein krijgen economische functies voorrang.

- De aanwezige kantoren worden positief bestemd.

Nieuwe zelfstandige kantoren (met uitzondering van kleinschalige kantoren op bedrijventerrein Kievitsloop) zijn ongewenst en worden niet mogelijk gemaakt. In paragraaf [2.4.2](#) is dit uitgangspunt beleidsmatig gemotiveerd.

Maatschappelijke voorzieningen

Uitgangspunt

- Behoud van alle aanwezige maatschappelijke voorzieningen.

De aanwezige maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, krijgen de bestemming 'Maatschappelijk' zodat continuering mogelijk is. De wijkcentra c.q. gemeenschapshuizen krijgen een gemengde bestemming, zodat verschillende functies mogelijk zijn. De motivering hiervoor is te vinden in paragraaf [2.4.5](#).

- Voldoende voorzieningen voor jongeren (11-23 jaar) voor verschillende activiteiten, voor verschillende leeftijdsgroepen en op diverse tijdstippen [...].

In plaats van een centrale accommodatie is nu gekozen voor meer flexibiliteit in voorzieningen, door gebruik te maken van de bestaande infrastructuur. Ook wordt gekozen voor het bewuster omgaan met gemeentelijke accommodaties, waardoor ingezet wordt op vermindering van het aantal. Het openen van een nieuwe accommodatie is daarin niet meer passend. De jongerenactiviteiten zijn in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk, aangezien deze activiteiten zullen plaatsvinden in de bestaande gebouwen waar reeds maatschappelijke functies toegestaan zijn. In paragraaf [2.5](#) is een en ander beschreven.

- De jeugd in de wijk moet onbekommerd in een aantrekkelijke omgeving opgroeien. Dit betekent dat er voldoende speel- en ontdekkingsplekken moeten zijn in de wijk voor de opgroeiende jeugd.

Het bestemmingsplan moet ruimte voor (kunst)speelplekken en Cruiff Courts op bepaalde plekken in de openbare ruimte niet belemmeren. Binnen de 'openbare ruimte'-bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zijn (kunst)speelvoorzieningen mogelijk.

- Er moeten voldoende scholen in de wijk aanwezig zijn. Indien nodig, moet er ruimte voor uitbreiding van de scholen gezocht worden. In de wijk zijn vooralsnog voldoende onderwijsvoorzieningen aanwezig. Waar mogelijk worden de scholen (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden geboden.
- Aandacht voor voldoende aanbod van voorzieningen, zoals kinderopvang en buitenschoolse opvang (bso) (bij sportcomplexen) (dit kan een knelpunt zijn in de wijk). In het kader van het bestemmingsplan wordt bekeken of kinderopvang en buitenschoolse opvang bij een sportcomplex wenselijk is. Er wordt zo flexibel mogelijk bestemd, zodat uitwisseling van verschillende voorzieningen mogelijk is binnen de wettelijke kaders. Bij de bestemming 'Sport' is buitenschoolse opvang op basis van de bestemming direct mogelijk. Aan kinderdagopvang zijn strengere criteria verbonden, zodat per initiatief bekeken moet worden of hieraan voldaan wordt.

Sport en recreatie

Uitgangspunt

- Behoud van bestaande sportvoorzieningen in plangebied. In het bestemmingsplan worden de bestaande sportvoorzieningen als 'Sport' bestemd.
- Het aanleggen van veilige wandel- en looproutes conform criteria van de bond KNAU. Dit heeft echter geen consequenties voor het bestemmingsplan en wordt verder niet opgenomen. Binnen de diverse bestemmingen zijn fiets- en voetpaden toegestaan.

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. Door rekening te houden met deze aspecten wordt een goede leefomgeving ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Het belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

4.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld met de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van functioneel saneren verder ingevuld. De aanpak van bodemverontreiniging wordt voortaan afgestemd op de functie of het gebruik van de locatie. De belangrijkste criteria voor de keuze van saneringsmaatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen.

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen, is het van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemonderzoek uit te voeren of te verlangen. De uitkomsten hiervan worden getoetst aan de Wet bodembescherming (Wbb), 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.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, die bepalen welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. Bij de uitvoering van werkzaamheden dient een gesloten grondbalans nagestreefd te worden. De inzet van hergebruiksgrond wordt zoveel mogelijk bevorderd. Daarnaast is in de Bouwverordening opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie.

4.2.3 Onderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op de bodemkwaliteitskaart die voor Breda is opgesteld is de wijk opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde. Dit wil zeggen dat de bodem schoon is.

4.2.4 Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen en daarom is een bodemonderzoek als onderdeel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdiend in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

4.3.2 Regelgeving

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, 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 hemelwater versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater van de schone oppervlakken wordt bij voorkeur gescheiden van het vuilwater afgevoerd. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het (verbeterd) gescheiden stelsel minder wordt belast. Bij ontwikkelingen worden schone oppervlakken zoveel als mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten.

In de Waterwet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Eén 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 retentievoorzieningen op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken en waterdoorlatende verharding.

4.3.3 Onderzoek

De Haagse Beemden is een laag gelegen gebied. Door de Haagse Beemden lopen diverse waterlopen (onder andere Moerenloop, Kesterenloop en Kievitsloop) waarmee het overtollige water wordt afgevoerd. Het waterpeil in deze waterlopen wordt met diverse stuwen geregeld. Het water wordt uiteindelijk naar de Mark gepompt. Het grootste deel van het water in de wijk wordt bemalen door het gemaal Achter Emer ten oosten van de wijk. De wijken Kroeten en Overkroeten worden bemalen door het gemaal Kraaijennest ten noorden van de wijk.

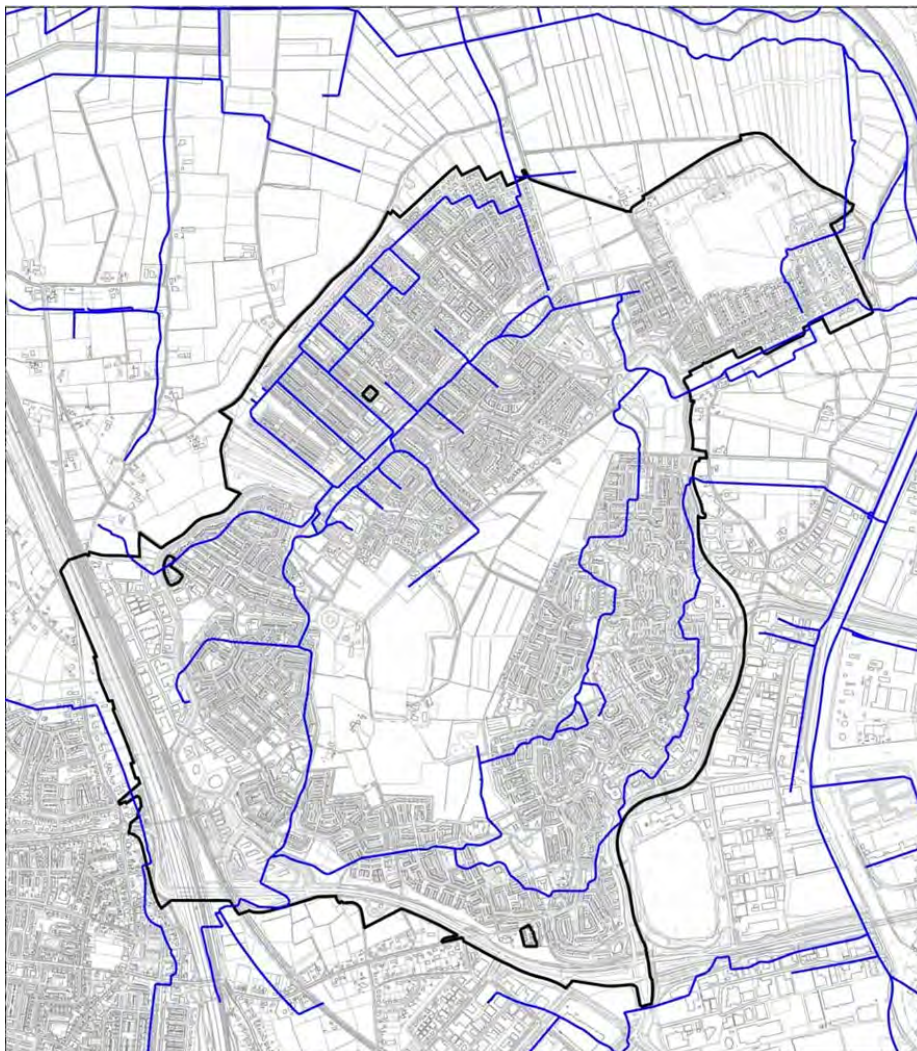
In het noordoostelijk deel van het plangebied ligt de Asterdplas, een vroegere zandwinput en nu gebruikt als recreatieplas. De Asterdplas, het Haagse Beemdenbos en enkele daarnaast gelegen weilanden zijn onderdeel van de EHS. De Asterdplas is in de Verordening ruimte (zie paragraaf [3.3.2](#)) aangewezen als 'attentiegebied ehs'. Het attentiegebied EHS en de natte natuurparel zoals deze vroeger was opgenomen in de reconstructieplannen komen qua begrenzing en ook inhoudelijk overeen. De natuurparels inclusief de beschermingszone zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Qua begrenzing en regeling is aan gesloten bij het beleid, zoals verwoord in Structuurvisie en Verordening van de provincie Noord-Brabant.

Natte natuurparels zijn natuurgebieden die bijzonder gevoelig zijn voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving. Om deze reden is rondom deze natuurparels een beschermingszone van 500 meter

opgenomen om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie verder verslechterd. Er mogen in de natte natuurparels of de beschermingszone geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Aan deze gebieden is een apart aanlegvergunningen regime gekoppeld overeenkomstig het reconstructieplan. Het waterschap moet hierbij worden gehoord. De landgoederenzone is een volledig beschermd gebied waarin een strikte waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd. Deze bescherming is in de Waterverordening Noord-Brabant voor gebieden met de functie GHS-natuur bepaald. De GHS-natuur bestaat met name uit bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden en omvat ondermeer de Ecologische Hoofdstructuur. In deze gebieden worden nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen niet toegestaan, tenzij deze gericht zijn op het verbeteren van de condities voor de natuur.

Het plangebied heeft in zijn geheel een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het vuilwater en het hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Het vuilwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer ten noordwesten van Breda. Bij een gescheiden stelsel wordt het hemelwater afgevoerd naar de vijvers en de waterlopen die in het gebied aanwezig zijn. Bij een verbeterd gescheiden stelsel wordt het eerste deel van de neerslag afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie waarna overtollige neerslag wordt afgevoerd naar de vijvers en waterlopen. Via de waterlopen wordt dit water vervolgens afgevoerd. Een aantal gebouwen in de landgoederenzone is aangesloten op een druk riolering waarmee het vuilwater wordt afgevoerd. Het regenwater loopt hier rechtstreeks naar de omliggende sloten.

In het plangebied is een aantal categorie A-waterlopen (vroegere benaming: leggerwatergangen) aanwezig (figuur 4.1). Deze waterlopen zijn in het beheer van het waterschap (bevoegd gezag). Het onderhoud van deze waterlopen vindt plaats met maiboten of wordt met de kraan onderhouden.



Figuur 4.1 Ligging categorie A-watergangen (blauw)

Aan de zuid-west zijde van het plangebied ligt een afvalwaterpersleiding. Deze dient beschermd te worden met name tegen graafwerkzaamheden. De persleiding en de beschermingszone eromheen krijgen daarom een dubbelbestemming met daaraan beperkingen voor graafwerkzaamheden. Onderhoudswerkzaamheden aan de leiding door de leidingbeheerder zelf blijven wel mogelijk.

4.3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, anders dan de al reeds toegestane ontwikkelingen. De invloed van het bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve nihil. Wel worden de bestaande waterhuishoudkundige functies beschermd in dit bestemmingsplan. De belangrijkste bestaande waterlopen worden in dit bestemmingsplan beschermd door ze te bestemmen als 'Water'.

4.4 Ecologie

4.4.1 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 de 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, zoals vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor dieren van essentieel belang.

4.4.2 Regelgeving

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en ecologische hoofdstructuur. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) geïmplementeerd. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het Natura 2000-netwerk. Onder Natura 2000 worden de gebieden verstaan die op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit en dienen gezamenlijk met alle andere aangewezen gebieden in Europa een ecologisch netwerk te vormen. Sinds begin 2008 heeft de provincie beheerplannen opgesteld voor 9 van de 21 Natura 2000-gebieden in Brabant. Het rijk stelt de overige plannen op en de provincie werkt daaraan mee. In de beheerplannen staan afspraken ter bescherming van de natuur.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij principe'. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. Naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De zorgplicht geldt altijd, voor iedereen en in alle gevallen.

4.4.3 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het plangebied ligt de landgoederenzone dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. De landgoederenzone vormt het belangrijkste element in het kader van de ecologische hoofdstructuur en vormt samen met de waterlopen de ruggengraat van het gemeentelijke ecologische netwerk. Het betreft dan de Moerenloop, de Kievitloop, de Compeerloop en de Kesterenloop. Het doel van de groen/blauwe dooradering van de wijk is om het landschap zoveel mogelijk in de woonbuurten te laten doordringen. Hierdoor blijven ruimtelijke en ecologische waarden behouden. Daarnaast wordt het kleinschalige en groene karakter van de wijk maximaal vormgegeven.

De oude landschappelijke elementen die doorlopen in de wijken bestaan onder andere uit oorspronkelijke landwegen met oude lanen en waterlopen. Deze oude lanen zijn bijvoorbeeld van groot belang voor vleermuizen. Het natuurreservaat 'de Kamertjes' is opgenomen in de groenstructuur via de Moerenloop en de Kesterenloop.

Onder de stroomdraden van de hoogspanningsmast is een groene ruimte ontworpen. Het park nabij het Hooghuis is ontworpen om de buurt Gageldonk van extra groen te voorzien. De geluidswal die langs de Noordelijke Rondweg en langs grote delen van de Emerparklaan en de Westerhagelaan liggen vormen een belangrijk beeldbepalende groenstructuur. Ook de oevers van de Asterdplas maken deel uit van de gemeentelijke groenstructuur. Aanzienlijke delen zijn namelijk dankzij het riet van groot belang voor vogels. Ook is het riet onderdeel van het helofytenfilter dat een waterzuiverende functie heeft.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft overwegend een consolidatiegebied. Grootschalige ontwikkelingen zijn uitgesloten. Bij de sloop van oude gebouwen en het kappen van oudere bomen dient eerst onderzocht te worden of beschermde soorten aanwezig zijn. Aan de hand van dat onderzoek kan dan een eventuele ontheffing worden aangevraagd met eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Voor het overige zijn alleen algemeen beschermende soorten te verwachten (o.a. muizen, egel, etc.). Ook dient bij werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (maart tot en met juli). Indien werkzaamheden bij of aan waterlopen plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van vissen en amfibieën. Dit zal op het moment dat dit zich voordoet, moeten worden beoordeeld.

4.4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen, anders dan de nieuwbouw die reeds mogelijk was binnen de vigerende bestemmingsplannen. De invloed van onderhavig bestemmingsplan op de groenstructuur en de ecologische waarde is derhalve beperkt. De bestaande waarden, van met name de landgoederenzone, worden middels dit bestemmingsplan beschermd.

4.5 Bedrijven

4.5.1 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 bedrijfsuitvoering.

4.5.2 Regelgeving

In de 'Milieuvisie Breda 2015' 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 afstand 30 meter;

Categorie 3: grootste afstanden 50 (3.1) en 100 (3.2) meter;

Categorie 4: grootste afstanden 200 (4.1) en 300 (4.2) meter;

Categorie 5: grootste afstanden 500 (5.1), 700 (5.2) en 1000 (5.3) meter;
Categorie 6: grootste afstand 1.500 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 invloedssfeer 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.

4.5.3 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn twee bedrijventerreinen aanwezig. In de bijlage bij de planregels is een lijst opgenomen met daarin de toegestane bedrijven binnen het plangebied. Voor het bedrijventerrein Moskes zijn bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 algemeen toelaatbaar. Voor een deel van het bedrijventerrein, gelegen op een afstand van circa 100 meter tot de woningen, zijn ook bedrijven in categorie 3.2 toegestaan. Op het bedrijventerrein Kievitsloop zijn bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 algemeen toegestaan, afhankelijk van de afstand tot de bestaande woningen. Deze zoneringsregels zijn in de planregels en op de verbeelding aangegeven.

In het plangebied is ook een aantal bedrijven gevestigd met een andere categorie dan algemeen is toegestaan. Deze bedrijven die op het moment van *inwerkingtreding* van het bestemmingsplan aanwezig zijn en in een andere categorie vallen dan is toegestaan, zijn toegestaan.

Nieuwe bedrijven in een andere categorie dan algemeen is toegestaan op die locatie worden niet zonder meer toegestaan in het plangebied. Vestiging van deze bedrijven is wel met een binnenplanse afwijking mogelijk als voldaan wordt aan de randvoorwaarden die in de planregels zijn opgenomen. Ook bedrijven die niet genoemd zijn in de lijst, maar die naar aard en omvang wel vergelijkbaar zijn met bedrijven in de toegestane categorieën, zijn met een binnenplanse afwijking mogelijk.

Voor wat bedrijfswoningen geldt dat vanuit milieuwetgeving en vanuit programmatische redenen het toevoegen van nieuwe (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein of een gebied met hoofdzakelijk bedrijfsmatige functies niet (meer) wenselijk is. Bepaalde bedrijven kunnen een vorm van overlast (geluid, geur, stof en gevaar) geven voor de omgeving. Deze overlast is op een bedrijventerrein acceptabel om zo de bedrijven (binnen de verleende milieuvergunning) alle ruimte te geven voor hun bedrijfsvoering. Exact om die reden zijn nieuwe (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein niet wenselijk. Bedrijfswoningen moeten bijvoorbeeld in het kader van de Wet geluidhinder getoetst worden als 'normale' woningen en zijn om die reden een geluidgevoelig object. Geluidgevoelige objecten kunnen de bedrijven bij uitbreiding belemmeren. Op een bedrijventerrein wordt dat niet wenselijk geacht. Om bedrijven dus optimaal de ruimte te geven, zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan.

Daarnaast is het programmatisch niet wenselijk om extra woningen toe te staan. In onderhavig bestemmingsplan is daarom woningvermeerdering in het gehele plangebied niet toegestaan (zie paragraaf [3.4.2](#)). Er zijn momenteel al meer dan voldoende woningen gepland tot 2020 in Breda dan regionaal is afgesproken. Elke extra woning moet gemotiveerd worden en kan alleen als er een kwalitatieve verbetering van de locatie optreedt, het een algemeen maatschappelijk belang betreft en elders in de stad woningbouwcapaciteit verdwijnt.

4.5.4 Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hierboven uiteengezet, is sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

4.6 Geluid

4.6.1 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.

4.6.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder 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. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

De doelstelling ten aanzien van geluid in de Bredase 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 van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerlawaai;
- railverkeerlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai tijdens een ruimtelijke ordeningsprocedure wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er ligt geen geluidzone voor het vliegverkeer over het plangebied, waardoor deze vorm van geluid hier niet nader beschouwd wordt. In dit bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. De gemeente Breda heeft een ontheffingsbeleid Wet geluidhinder opgesteld in 2007.

4.6.3 Onderzoek

Wegverkeerlawaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB bedraagt. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats bezien te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen vallen.

Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen geluidzones, behalve:

- wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel zijn de geluidzones voor de verschillende wegen weergegeven. De breedte van de geluidzone wordt gerekend vanaf de binnenzijde van de kantstreep van de buitenste rijstrook.

Tabel 5.1 Breedte van de geluidzone in relatie tot gebiedstypering en het aantal rijstroken

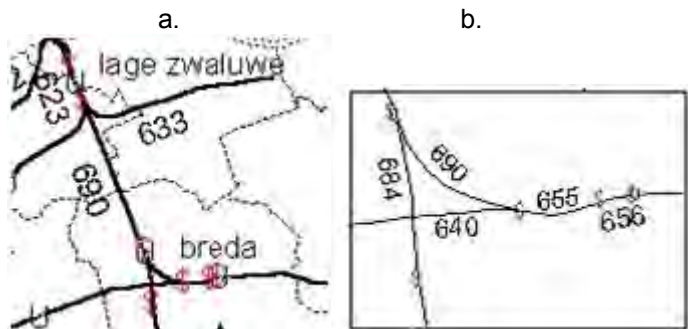
Aantal rijstroken	Breedte van de geluidzone (m)	
	Buitenstedelijk gebied	Stedelijk gebied
5 of meer rijstroken	600 m	350 m
3 of 4 rijstroken	400 m	350 m
1 of 2 rijstroken	250 m	200 m

Indien nieuwe gevoelige objecten buiten de bovengenoemde zones liggen, kan er vanuit gegaan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Indien nieuwe gevoelige objecten binnen deze zones liggen geldt een toetsingsplicht aan de Wet geluidhinder en dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor dit consoliderend plan hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden, aangezien geen nieuwe gevoelige objecten binnen het plangebied gemaakt worden.

Railverkeerlawaai

De voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaai op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt 55 dB voor woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleegthuizen conform de Wet geluidhinder. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan

worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van de spoorwegen vallen. De breedte van deze zones is vastgelegd in het Besluit geluidhinder spoorwegen en kan afhankelijk van de intensiteit, het type treinen en de bovenbouw, variëren binnen de gemeente Breda van 400 tot 1200 meter. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de zones van het spoor. In onderstaande figuur zijn de trajecten weergegeven (b=ingezoomd).



Figuur 5.2 trajectnummering Breda

De verschillende trajectnummers hebben een verschillende zonebreedte voor geluid:

Tabel 5.2 Breedte van de geluidzone per trajectnummer

Traject	Gemeente	Zonebreedte in meters gemeten vanuit buitenste spoorstaaf
640	Breda	500
655	Breda	1200
656	Breda	800
684	Breda	400
690	Breda	800

Indien de (nieuwe) gevoelige objecten buiten de bovengenoemde zones liggen, kan er vanuit gegaan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Indien ze binnen deze zones liggen, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Binnen het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk anders dan de reeds toegestane ontwikkelingen. Indien nieuwe geplande gevoelige bestemmingen komen te liggen binnen de geluidzone voor railverkeerslawaai, dan dient in het kader van die procedure rekening gehouden te worden met de gecumuleerde geluidbelastingen en dient nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Industrielawaai

Bij uitspraak van 30 maart 2011 is het bestemmingsplan 'Parapluherziening geluidzone industrieterrein Breda-Noord' onherroepelijk geworden. Hierin is het gezoneerde industrieterrein Breda Noord en de bijbehorende zone verkleind. Door inwerkingtreding van dat bestemmingsplan maakt het plangebied niet langer deel uit van het gezoneerde industrieterrein Breda-Noord, wel blijft de geluidzone behorend bij het industrieterrein deels over het plangebied Haagse Beemden lopen.

Het plangebied is deels gelegen binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Breda Noord. Het bestemmingsplan is echter consoliderend. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt binnen de geluidzone en bovendien zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven niet toegestaan. Voor de bestaande omliggende wijken, zoals de Haagse Beemden, wordt de situatie door het inkrimpen van de geluidzone en het expliciet uitsluiten van geluidhinderlijke inrichtingen dus juist beter. De 50 dB(A)-contour komt verder van de woningen af te liggen.

4.6.4 Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Verder geluidonderzoek is daarom niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 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.

In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'*.

4.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996 en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. 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 zwevende deeltjes en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie koolstofdioxide of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 15 januari 2009 is het 'Besluit gevoelige bestemmingen' (luchtkwaliteitseisen) in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari 2009 in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe 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.

4.7.3 Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de luchtkwaliteit ter plaatse. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

4.7.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is consoliderend en heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit geeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Geur

4.8.1 Algemeen

Geur kan de beleving van de leefomgeving zowel positief als negatief beïnvloeden. De geur van een bakker wordt over het algemeen als prettig ervaren terwijl de geur van een chemische fabriek vaak als stank wordt ervaren. De waardering van geur verschilt echter ook per persoon: wat de een vindt stinken, vindt de ander lekker ruiken. Hoewel de stoffen die de geur veroorzaken geen invloed hebben op de gezondheid, kan de hinder van geur toch een negatieve invloed hebben op de volksgezondheid. De doelstelling voor 2015 ten aanzien van geur luidt: *'Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor'*.

4.8.2 Regelgeving

Veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) in werking getreden. Deze wet geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit veehouderijstallen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moet worden getoetst. Deze wet heeft ook consequenties voor ruimtelijke plannen waarin het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt.

De wet maakt onderscheid in twee soorten veehouderijen:

- Veehouderijen van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. De geurbelasting wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (ou/m³: odour units per kubieke meter lucht). Eerst wordt de geuremissie berekend door het aantal dieren te vermenigvuldigen met de betreffende geuremissiefactor. Vervolgens wordt de geuremissie vanuit de gezamenlijke dierenverblijven - samen met andere variabelen zoals de afstand tot het dichtstbijzijnde gelegen geurgevoelig object - ingevoerd in een geautomatiseerd model waarmee de verspreiding van de geur in de omgeving wordt berekend. De uitkomst hiervan is de geurbelasting op basis van de vergunde dierplaatsen op een geurgevoelig object.
- Veehouderijen van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze bedrijven gelden vaste afstanden.

In de wet zijn standaard geurnormen opgenomen voor veehouderijen. De wet biedt de mogelijkheid voor gemeenten om af te wijken van deze standaardnormen. De wens om af te wijken van de standaardnormen kan onder meer worden veroorzaakt door het karakter van het gebied en zijn gewenste ruimtelijke inrichting. Genoemde afwijkende waarden moeten worden vastgelegd in een verordening. De verordening moet worden onderbouwd door middel van een gebiedsvisie. Breda maakt gebruik van deze mogelijkheid. Op 30 oktober 2008 is door de gemeenteraad de verordening 'Geurhinder en veehouderij Gemeente Breda 2008' goedgekeurd. Hierin zijn de volgende normen opgenomen:

Type gebied	Norm (in ou/m ³ 98 percentiel)
Bestaande bebouwde kom	3 Ou
Nieuwe woon- en werklocaties, zoals aangeduid in de Structuurvisie Breda 2020	8 Ou
Buitengebied	14 Ou

Voor veehouderijen waarbij vaste afstanden gelden, zijn geen afwijkingen opgenomen in de verordening. Binnen de betreffende contouren zijn nieuwe geurgevoelige objecten niet mogelijk.

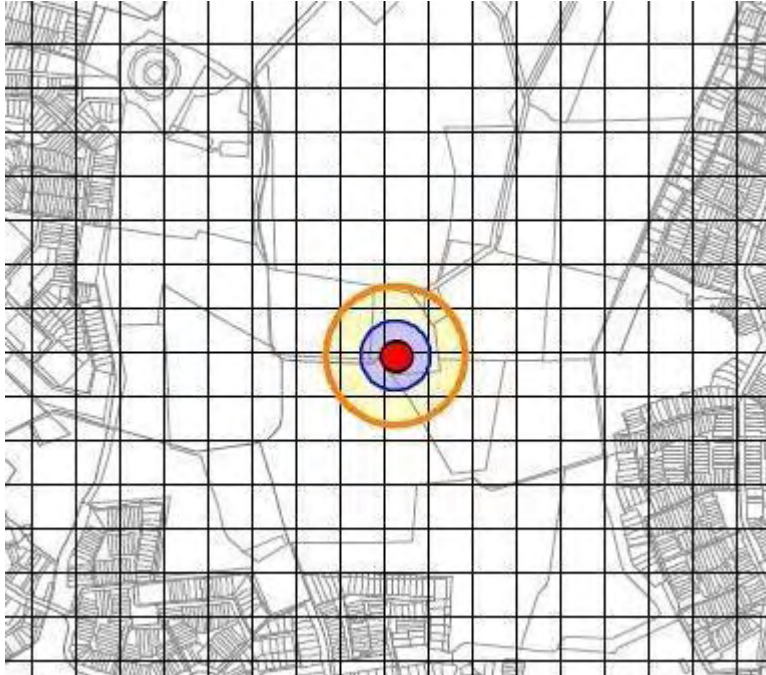
Bedrijven

Naast toetsing van geurhinder afkomstig van de veehouderij wordt ook de geuremissie van bedrijven beoordeeld. Planologische ontwikkelingen worden getoetst op het aspect geurhinder: zowel de toetsende overheid (provincie) door het vertalen van geuremissie in afstandseisen, als de industrie door het eisen van afstand aan oprukkende woonbebouwing.

4.8.3 Onderzoek

Veehouderijen

Het plangebied is geheel gelegen in de bebouwde kom. Binnen het plangebied is de (zorg)boerderij aan de Burgstsedreef 2 gelegen. Deze boerderij heeft rundvee en krijgt daarmee volgens de Wgv te maken met een vaste afstand waarmee rekening gehouden moet worden: 50 meter tot woningen in het buitengebied en 100 meter tot woningen in de bebouwde kom (figuur 5.3). Dit betekent dat geen nieuwe gevoelige objecten (verblijfplaatsen voor mensen) in die contour mogen worden opgericht.



Legenda

veehouderij

- veehouderijbedrijf



agrarisch bouwblok

voor geurhinder gevoelige objecten

- buiten bebouwde kom



bebouwde kom



toekomstig wonen/werken
Breda - Teteringen



zoekgebied wonen Breda-Oost



plangebied Park Bavelse Berg



onderzoekgebied transformatie
Structuurvisie 2020

geurhindercontouren



indicatieve geurhindercontour
2 ou rondom agrarisch bouwblok
of vaste afstand contour 100m



indicatieve geurhindercontour
3 ou rondom agrarisch bouwblok
of vaste afstand contour 100m



indicatieve geurhindercontour
8 ou rondom agrarisch bouwblok
of vaste afstand contour 50m



indicatieve geurhindercontour
14 ou rondom agrarisch bouwblok
of vaste afstand contour 50m



landbouwontwikkelingsgebied

Figuur 5.3 geurhindercontouren Burgstsedreef 2

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden in het gehele plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het aspect 'geur' levert dus geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Bedrijven

In de omgeving van het plangebied is één geurrelevant bedrijf gelegen waarvan de geurcontouren gedeeltelijk over het plangebied zijn gelegen. Het betreft de inrichting van Perfetti Van Melle Benelux bv, gelegen aan de Zoete Inval 20 (inclusief Peco Suikerwerken bv) (figuur 5.4).



Figuur 5.4 geurcontouren; 98-percentiel van uurgemiddelden; Perfetti Van Melle Benelux bv (PRA OdourNet BV, 2004). Van buiten naar binnen: Geurcontour van 3, 5, 10 en 20 Ge/m³-98-percentiel

Uit de milieuvergunning (d.d. 26 augustus 2008) volgt dat de geur als 'niet hinderlijke' geur is beoordeeld. Voor dit type geur treedt hinder pas op bij een geurconcentratie van 10 ge/m³ 98-percentiel. Uit de geurverspreidingsberekening blijkt dat de geurbelasting van de inrichting ter plaatse van het plangebied tussen de 3 en 5 ge/m³ 98-percentiel bedraagt. Binnen de 5 ge/m³ 98-percentiel is geen sprake van geurhinder.

Bovendien is het bestemmingsplan consoliderend, er zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten binnen de geurcontouren mogelijk. Daarnaast zijn bij de gemeente momenteel ook geen geurklachten bekend. Het aanwezige bedrijf levert geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Alle overige bedrijven (in de omgeving), zoals de Faam, de rioolwaterzuiveringsinstallatie (Biezenstraat 7) en Bakkersland, hebben geen geurcontouren in het plangebied liggen en hebben derhalve geen geureffect op het plangebied.

4.8.4 Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat de Wet geurhinder en veehouderij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

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

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase 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'.

4.9.2 Regelgeving

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:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686;
- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor).

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

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt, behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

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.

4.9.3 Onderzoek

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

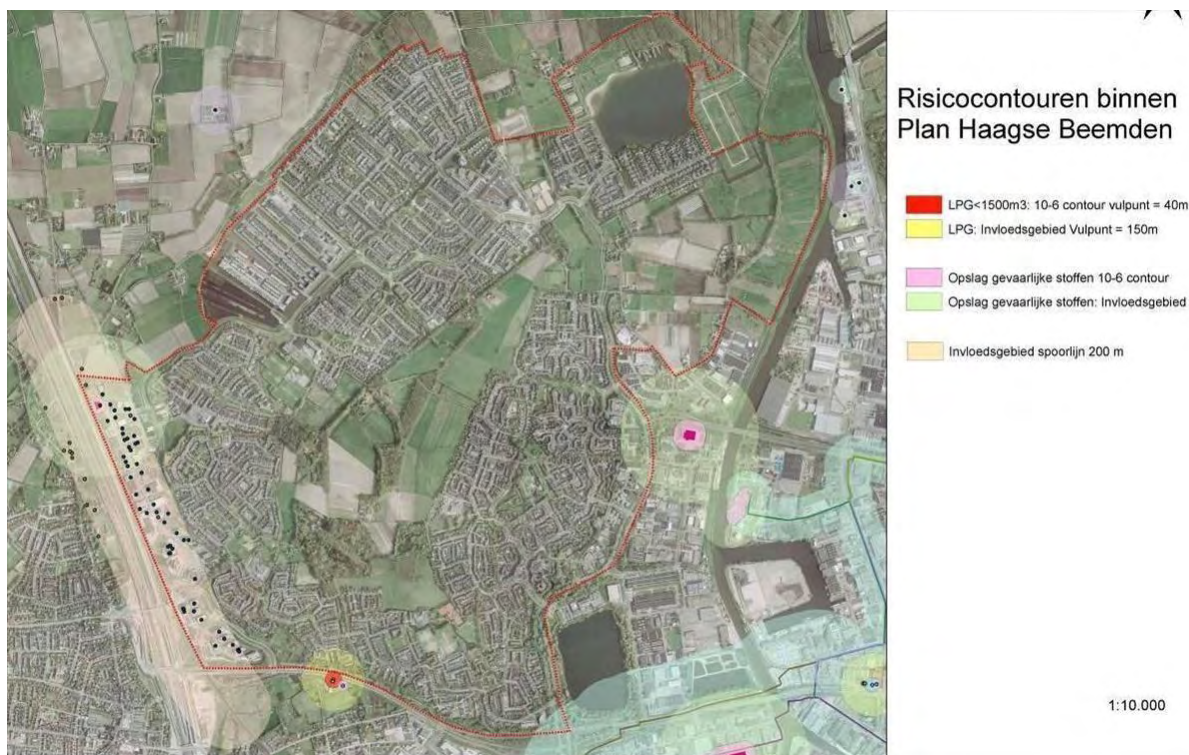
Risicovolle inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven met gevaarlijke stoffen geldt het Bevi. Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen kwetsbare objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Als grenswaarde voor het PR voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen,

verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen geldt de 10^{-6} -contour (een kans van 1 op 1.000.000). Ook beperkt kwetsbare objecten zoals grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen. Voor het GR is sprake van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare functies.

In en rond het plangebied is een drietal bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi én waar de risicocontouren (gedeeltelijk) over het plangebied lopen (figuur 5.5). Deze bedrijven zijn:

- Cobar Europe;
- Esso Steenakker;
- Veluvine.



Figuur 5.5 Risicocontouren binnen het plangebied (plangebied en omgeving)

Cobar Europe

Binnen het plangebied is aan de Aluminiumstraat het bedrijf Cobar Europe gelegen. Dit is een groothandel in chemische grondstoffen.

Plaatsgebonden risico (PR)

De PR-contour van 10^{-6} per jaar bedraagt 20 meter. De grens van het PR ligt binnen de inrichting, dat betekent dat geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze contour zijn gelegen dan wel geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

Het invloedsgebied waarbinnen het GR moet worden verantwoord bedraagt 90 meter. In het advies van de regionale brandweer dat op 29 mei 2009 in het kader van de procedure ingevolge de Wet milieubeheer (omgevingsvergunning) is verstrekt, is opgenomen dat de inrichting voldoet aan de voorwaarden en dat geen problemen te verwachten zijn met het groepsrisico, de zelfredzaamheid en de mogelijkheden van rampbestrijding.

Esso Steenakker

Buiten het plangebied is het bedrijf Esso Steenakker gelegen aan de Backer en Ruebweg 101. Het invloedsgebied loopt over het plangebied. Voor de PR-contour (10^{-6} -contour) bij LPG-tankstations zijn in het Bevi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn. Voor het onderhavige tankstation, is een reservoir van 20 m³ aanwezig en is de LPG-doorzet begrensd tot ten hoogste 1.000 m³ per jaar. De PR-contour van 10^{-6} per jaar voor het tankstation bedraagt, vanaf:

- het LPG-vulpunt, 40 meter (getoetst aan een bestaande situatie);
- het LPG-vulpunt, 45 meter (getoetst aan een nieuwe situatie);
- het ondergronds LPG-reservoir, 25 meter;
- de LPG-afleverzuil, 15 meter.

De GR-contour (invloedsgebied) bedraagt 150 meter.

Plaatsgebonden risico (PR)

De PR-contouren liggen, met uitzondering van de PR-contour van het vulpunt, buiten het plangebied. Het dichtstbijzijnde object (woning) is gelegen op een afstand van ruim 80 meter (van het vulpunt). Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Binnen de PR-contouren zijn dan ook geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen dan wel geprojecteerd.

Groepsrisico (GR)

De GR-contour (invloedsgebied) waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord, bedraagt 150 meter vanaf het LPG-reservoir en het LPG-vulpunt. Het invloedsgebied ligt deels over het plangebied. Al in 2008 is bij een GR-berekening geconstateerd dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In onderhavig bestemmingsplan zijn binnen het invloedsgebied geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd. In deze GR-berekening is bovendien nog uitgegaan van een jaarlijkse LPG-doorzet van 1.500 m³.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat voor een verdere verhoging van de veiligheid op 22 juni 2005 het Convenant LPG-autogas is afgesloten tussen het ministerie van VROM (nu: I&M) 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. Hierdoor worden de risico's verkleind.

Deze maatregelen zijn inmiddels ingevoerd. Dit betekent dat het groepsrisico ten opzichte van de berekening van 2008, nog verder is gedaald.

Veluvine

Het bedrijf Veluvine is gelegen op het bedrijventerrein Emer Hintelaken.

Plaatsgebonden risico (PR)

De PR-contour (10^{-6}) van Veluvine is niet gelegen in onderhavig plangebied en is niet van invloed.

Groepsrisico (GR)

De contour van het invloedsgebied (300 meter) valt nog voor een gedeelte in het plangebied. Binnen het invloedsgebied dat het plangebied overlapt, is een vijftal bedrijfspanden gelegen. Gelet op de afstand ten opzichte van Veluvine, namelijk circa 190 meter, en het beperkt aantal aanwezige personen kan worden geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd. Bovendien is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Indien in de toekomst binnen deze contour ontwikkelingen plaatsvinden (of een bestemming wordt gewijzigd) zal het groepsrisico moeten worden bepaald en opnieuw verantwoord moeten worden.

Verantwoording van het groepsrisico tengevolge van de risicovolle inrichtingen

Ondanks dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet overschreden wordt, is hieronder een verantwoording van het groepsrisico gegeven. In artikel 13 van het Bevi is opgenomen dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan het groepsrisico binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) moet worden verantwoord. Hierbij wordt, conform het Bevi, in elk geval vermeld:

- a. De aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied:
Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De dichtheid van personen zal niet of nauwelijks toenemen binnen het invloedsgebied.
- b. Het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, 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:
Zie hierboven bij de verschillende inrichtingen onder het kopje 'groepsrisico'.
- c. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico:
Gelet op de aanwezige en verwachte dichtheid van personen in de invloedsgebieden is dit aspect niet relevant. Zie tevens hierboven bij de verschillende inrichtingen onder het kopje 'groepsrisico'.
- d. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het vastgestelde bestemmingsplan zijn opgenomen:
Niet van toepassing.
- e. De voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden:
Niet van toepassing.
- f. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.
Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan en er zijn binnen het invloedsgebied geen ontwikkelingen voorzien.
- g. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.
Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.
- h. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting.
De brandweer is op de hoogte van de situatie en in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.
- i. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.
In de invloedsgebieden van de risicovolle inrichtingen bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is opgenomen dat geen al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van de leiding. Voor (nieuwe) beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat deze binnen de inventarisatie-afstand moet worden verantwoord.

Aan de zuidoostkant, net buiten het plangebied, is een hogedruk aardgasleiding aanwezig (Z-527-01). Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied is 170 meter en overlapt het plangebied deels. Binnen het invloedsgebied zijn geen objecten gelegen, maar enkel het kruispunt Backer en Ruebweg / Emerparklaan. Bij de bepaling van het groepsrisico worden, overeenkomstig de rekenmethodiek, verkeersdeelnemers niet meegenomen. Dit betekent dat het aantal personen binnen

het deel van het invloedsgebied dat is gelegen in het plangebied niet relevant is en geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet relevant.

In het plangebied liggen tevens hoge druk water- en rioolleidingen en stadsverwarmingsleidingen. Deze leidingen vallen echter niet onder het Bevb of Bevi, maar worden wel middels de planregels beschermd.

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen (Basisnet spoor en weg)

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. Dit is nodig omdat de nota Rnvgs niet in alle gevallen eenduidig wordt uitgelegd en toegepast.

Spoor

Aan de westzijde, in het plangebied, loopt het spoortraject Breda – Lage Zwaluwe/Dordrecht. Over dit spoortraject vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen.

Begin juli 2010 is het Basisnet spoor vastgesteld, het spoornetwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor elk traject op het Basisnet is een zogeheten risicoplafond vastgesteld. Hiermee moeten niet alleen vervoerders van gevaarlijke stoffen rekening houden, maar ook gemeenten die langs een traject van het Basisnet willen gaan bouwen. Het Basisnet spoor zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en dat tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden zoveel mogelijk wordt gegarandeerd. Voor het wettelijk vastleggen van het Basisnet spoor zal dus het Besluit transportroutes externe veiligheid, naar verwachting in 2012, in werking treden en zal daarmee de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen. Bij de berekeningen voor Basisnet Spoor is uitgegaan van:

- Meer gebruik van de Betuweroute.

In het routenetwerk van het Basisnet wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de Betuweroute.

Echter, het goederenvervoer tussen Rotterdam en Sittard-Geleen (chemische fabrieken Chemelot) blijft lopen via de Drechtsteden en de Brabantroute (Breda, Tilburg, Eindhoven en Venlo).

- Het veilig samenstellen van treinen met brandbare gassen.

Wagons met brandbaar gas zullen zoveel mogelijk gescheiden worden vervoerd van wagons met zeer brandbare vloeistof om een explosie (zgn. BLEVE) te voorkomen.

- Infrastructurele maatregelen, onder meer extra beveiligde seinen.

Door middel van Automatisch Trein Beveiliging verbeterde versie (ATBvv) kan automatisch worden ingegrepen als een trein door een rood sein rijdt, om ongelukken te voorkomen. Daarnaast wordt apparatuur geplaatst die het warmlopen van assen van treinen signaleert.

Het Basisnet Spoor is bovendien gebaseerd op:

- De prognoses van ProRail voor het jaar 2020 over de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Bestaande bebouwing en alle (bekende) bouwplannen van gemeenten.

Aangezien het gaat om een consoliderend bestemmingsplan en geen of nauwelijks nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt, is in dit plan geanticipeerd op het Basisnet Spoor (Besluit transportroutes externe veiligheid). Er is sprake van drie afstanden, waarmee rekening moet worden gehouden:

- Veiligheidsafstand

Binnen de veiligheidsafstand geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Op grond van het Basisnet spoor geldt geen veiligheidsafstand voor bovengenoemd traject.

- Plasbrandaandachtgebied

Langs spoorlijnen waarover veel wagons met brandbare vloeistoffen worden vervoerd, komen zogenaamde plasbrandaandachtgebieden (PAG's). Deze gebieden zijn extra kwetsbaar voor ongelukken waarbij wagons omvallen. De inhoud kan dan weglekken en in brand raken.

Een PAG komt overeen met een zone van 30 meter aan weerszijden van het spoor, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor die zone gelden aanvullende bouwvoorschriften.

Voor bovengenoemd trajecten is sprake van een PAG. Het gaat echter om een consoliderend bestemmingsplan waarbij binnen de genoemde 30 meter geen (kwetsbare) objecten aanwezig zijn of zijn geprojecteerd.

- Groepsrisico

Over het spoortraject vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied (het gebied waarin de aanwezige personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico) overlapt het plangebied.

Bij het groepsrisico is sprake van een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkpunt en geen norm. Er is sprake van een verantwoordingsplicht. Het doel van de verantwoordingsplicht is juist om naast de omvang van het groepsrisico (en de verhouding tot die oriëntatiewaarde) discussie te laten plaats vinden over de veiligheid van de bron, de interactie met de omgeving, de capaciteiten van de hulpverlening en de mogelijkheid tot zelfredzaamheid. Een afweging op basis van deze aspecten biedt de basis voor de invulling van de verantwoordingsplicht.

In het kader van het Basisnet Spoor is het groepsrisico berekend als kleiner dan de oriëntatiewaarde. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, woningvermeerdering is bijvoorbeeld niet toegestaan. Dat betekent dat ook in de toekomst de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

Weg

In het plangebied is de Rijksweg A16 gelegen. Over deze Rijksweg vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg levert externe veiligheidsrisico's op voor de nabije omgeving.

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking en zal daarmee de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' vervangen. In het Btev staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de hiertoe uitgevoerde onderzoeken (Basisnetten Weg en Water) reeds als bijlage bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen. In het plangebied ligt wegvak B39 (A16, knooppunt Zonzeel – afrit 17 Prinsenbeek). Er is sprake van drie afstanden, waarmee rekening moet worden gehouden:

- Veiligheidsafstand

In het algemene risicobeleid dat binnen Nederland wordt gehanteerd, is bepaald dat de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op de miljoen per jaar mag zijn (= 10^{-6} , plaatsgebonden risico). Dat betekent dat binnen een bepaalde zone langs de weg (dit is de zogenaamde veiligheidszone) geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. De grootte van de veiligheidszone is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer. De veiligheidsafstand, gemeten vanaf het midden van de weg, bedraagt 28 meter voor wegvak B38. Dit betekent dat binnen deze afstand geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Binnen deze afstand zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Het betreft bovendien een consoliderend bestemmingsplan, waarin nieuwe ontwikkelingen binnen deze veiligheidsafstand niet mogelijk gemaakt worden. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling.

- Plasbrandaandachtgebied

In het Basisnet Weg is, net als in het Basisnet Spoor, het begrip plasbrandaandachtgebied (PAG) geïntroduceerd. Gemeenten moeten langs bepaalde wegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Bij een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen kan die uitstromen en in brand raken (plasbrand). Dat kan in een zone van 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. De zone van 30 meter langs wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, waar zeer veel brandbare vloeistoffen vervoerd worden, is daarom aangeduid als plasbrandaandachtgebied (PAG). De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden verantwoord worden waarom op deze locatie wordt gebouwd. Voor deze zone gelden bovendien aanvullende bouwvoorschriften.

Langs wegvak B38 is een dergelijk aandachtgebied aanwezig. In het PAG zijn echter geen objecten aanwezig en worden ook niet toegestaan.

- Groepsrisico

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een rijksweg waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn van invloed op de hoogte van het GR. Zoals ook in de eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen, moeten gemeenten voor de bebouwing binnen 200 meter rekening houden met het

groepsrisico. Bij bouwplannen binnen deze afstand moet het GR worden verantwoord.

In het kader van het Basisnet Weg is het GR voor zowel de huidige situatie als de situatie in 2020 bepaald. In het bijlagenrapport van de definitieve eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen dat ter hoogte van wegvak B38 het groepsrisico (nu en in 2020) kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Binnen 200 meter van genoemd wegvak zijn enkele bedrijfspanen aanwezig. Het gaat om een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze 200 meter zijn niet mogelijk. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling.

Verantwoording groepsrisico tengevolge van vervoer van gevaarlijke transporten over spoor en weg

In artikel 13 van het Bevi is opgenomen dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan het groepsrisico binnen het invloedsgebied moet worden verantwoord. Hierbij wordt, conform het Bevi, in elk geval vermeld:

a. De aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied:

Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De dichtheid van personen zal niet of nauwelijks toenemen.

b. Het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, 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:

In het kader van de Basisnetten Spoor en Weg zijn risicoberekeningen uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de prognoses voor het aantal transporten voor het jaar 2020 en de bijbehorende maatregelen. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Voor de weg geldt zelfs dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

c. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico:

In het kader van de Basisnetten Spoor en Weg zullen maatregelen worden genomen om het groepsrisico te beperken. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid dat naar verwachting in 2012 in werking zal treden.

d. Indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen:

Meer gebruik van de Betuweroute, veiligere samenstelling van treinen en infrastructurele maatregelen zoals extra beveiligde seinen.

e. De voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden:

Niet van toepassing.

f. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico:

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

g. De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst:

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

h. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting:

De brandweer is op de hoogte van de situatie en in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

i. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

In de nabijheid van het spoor of de weg bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen.

4.9.4 Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.10 Straalpad

Over het plangebied lopen twee straalpaden. Een eerste straalpad loopt van noordwest naar zuidoost (over bedrijventerrein Moskes). Het ligt op een hoogte van 34 meter boven Normaal Amsterdams Peil (hierna: NAP) en heeft een breedte van 200 meter. Het tweede straalpad loopt van noordoost naar zuidwest en kruist ter plaatse van het tankstation aan de Backer en Ruebweg het andere straalpad. Het straalpad ligt op een hoogte van 27 meter boven NAP en heeft een breedte van 100 meter.

Ter plaatse van het eerste straalpad (noordwest naar zuidoost) mag de onderliggende bebouwing niet hoger zijn dan 34 meter om het straalpad niet te doorkruisen. In het plangebied is de aanwezige bebouwing onder het straalpad maximaal 25 meter. Het tweede straalpad (noordoost naar zuidwest) ligt op een hoogte van 27 meter. De onderliggende bebouwing mag dus niet hoger zijn dan 27 meter. Op basis van de planregels mag de aanwezige bebouwing onder dit straalpad maximaal 15 meter bedragen. Het maaiveld ligt circa 3 tot 4 meter boven NAP. Dit betekent dat de aanwezige bebouwing geen belemmering vormt voor beide straalpaden.

4.11 Hoogspanningsmasten

Dwars door het plangebied is een hoogspanningslijn gesitueerd, waarbij de volgende zaken van belang zijn.

Zakelijke rechtstrook

Aan weerszijden van hoogspanningsleidingen ligt een zakelijke rechtstrook. Dit is een zone waar gebruiksbeperkingen gelden. De breedte van de zakelijk rechtstrook wordt in beginsel bepaald op basis van de maximale uitzwaai van de lijnen en de hoogte van de masten en de breedte van de traversen. De zone heeft niets van doen met magneetvelden. Voor de hoogspanningsleiding in het plangebied geldt een breedte van 2x28 meter. Deze zone is op de verbeelding opgenomen. Naast een zakelijke rechtstrook geldt een indicatieve en eventueel een specifieke zone.

Indicatieve en specifieke zone

Op basis van typische waarden voor stroom en configuratie van de hoogspanningslijnen zijn de zones voor alle hoogspanningslijnen geschat, de indicatieve zones (magneetveldzone). Voor de regionale netten (150 kV, 110 kV en 50 kV) is grofweg een mogelijke indicatieve zone voor elke lijn aan te geven. De waarden zijn afkomstig uit het onderzoek dat door KEMA en RIVM is uitgevoerd (tabel 5.3). De indicatieve magneetveldzone hoeft niet te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Tabel 5.3 indicatieve zone per net

Spanning (kV)	Indicatieve zone (m)
50	2x40 meter
110	2x50 meter
150	2x80 meter

De hoogspanningslijn Breda knooppunt Etten-Leur kan een spanningsniveau van 150 kV verwerken. De indicatieve zone is 2 x 80 meter. Als nieuwe kwetsbare objecten overlappen met de indicatieve zone moet op die plaats nauwkeurig worden gerekend. Deze berekening levert de specifieke zone.

Binnen de indicatieve zone van 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn zijn geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Specifieke zone

Bij ontwikkelingen van nieuwe woningen, scholen of kinderdagverblijven nabij de indicatieve zone dient de specifieke zone bepaald te worden. De gemeente Breda sluit zich hiermee aan bij het landelijke advies van het ministerie voor hoogspanningslijnen. De strekking van dit advies ("Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen" met kenmerk SAS/2005183118 uit 2005) en de verduidelijking ("De verduidelijking van het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen" van het (voormalige) ministerie van VROM (kenmerk DGM/2008105664 d.d. 4 november 2008) is dat

voorkomen moet worden dat nieuwe kwetsbare bestemmingen (woningen, scholen of kinderdagverblijven) binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla of hoger worden gerealiseerd. In onderhavig bestemmingsplan worden binnen de indicatieve zone geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Het is daarom niet nodig de specifieke zone te berekenen.

In het plangebied bevindt zich bestaande woningbouw binnen de indicatieve zone. Voor deze bestaande woningen is echter geen specifiek(e) advies/wetgeving door het ministerie afgegeven. Het advies van het ministerie geldt alleen voor nieuwe situaties, daar waar dus nog gebouwd gaat worden. Nieuwbouw die past binnen een bestaand bestemmingsplan (bv. de uitbreiding van erfbebouwing) valt daar niet onder. De in het bestemmingsplan toegestane uitbreiding van bestaande woningen of erfbebouwing levert niet meer kwetsbare bestemmingen op, aangezien de woning al binnen de zone ligt en is dus mogelijk.

Landelijke ontwikkelingen

Landelijk zijn er momenteel twee ontwikkelingen die mogelijk tot kunnen leiden dat de indicatieve zone van de hoogspanningslijn "Haagse Beemden" wordt verkleind of misschien geheel verdwijnt.

Ten eerste is dit het project Zuid-West 380 kV, waarbij de elektriciteitsproductielocatie Borssele met de landelijke 380 kV-ring wordt verbonden. De onderzoeken voor deze nieuwe verbinding lopen nog, maar op basis van de zogenoemde nettechnische scoping is het zoekgebied ingeperkt tot een nieuwe hoogspanningsverbinding Borssele-Geertruidenberg of Borssele-Tilburg. Eén van de aspecten die hierbij wordt onderzocht is de mogelijkheid van het ondergronds dan wel amoveren van de 150 kV-lijn door het onderhavige plangebied. Duidelijkheid hierover wordt echter pas in 2014 verwacht.

Een tweede ontwikkeling betreft de brief van de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (min. EL&I) d.d. 8 juni 2011, betreffende het zoeken naar een oplossing voor 110, 150, 220 en 380 kV-trajecten die door verstedelijkt gebied lopen, waarbij met name wordt gedacht aan het ondergronds brengen van 110 en 150 kV-lijnen. In de brief wordt aangegeven dat de Tweede Kamer voor het einde van 2011 zal worden geïnformeerd over de vervolgstappen. In een brief d.d. 14 december 2011 heeft de minister van EL&I aan de Voorzitter van de Tweede Kamer aangegeven dat de Kamer in de eerste helft van 2012 van meer informatie voorzien wordt.

Gemeente Breda is van mening dat bij wijziging aan of vervanging van de lijnen of masten de magneetveldzone zoveel mogelijk dient te worden verkleind door bijvoorbeeld het ondergronds brengen van de hoogspanningslijnen, gebruik van andere masten of verandering van klokgetallen. Zij blijft dit aankaarten bij het verantwoordelijke ministerie.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

5.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening, maar deze is niet juridisch bindend.

In Nederland zijn regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Het bestemmingsplan Haagse Beemden is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden. Bij strijdigheid met de analoge versie, geldt de digitale versie. Het digitale bestemmingsplan is daarom het unieke bestemmingsplan.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat deze structuur binnen de planperiode van 10 jaar ingrijpende wijzigingen zal ondergaan. 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. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een consoliderend gebied.

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, zoals is voorgeschreven in de SVBP. In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moet worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Bestemmingen

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

Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden (artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen voor de landgoederenzone. De landgoederenzone is een gebied waar momenteel agrarische activiteiten plaatsvinden. Daarnaast is het gebied onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. De aanwezige ecologische en cultuurhistorische waarden dienen beschermd te worden. Vanwege het behoud van de ecologische en cultuurhistorische waarden is een omgevingsvergunning nodig indien bepaalde werken of werkzaamheden worden uitgevoerd.

Het gebied dient ook als uitloopgebied voor de wijk, waar extensieve vormen van recreatie plaatsvinden (oa. wandelen, fietsen, skaten, etc.).

De bestemming is ook toegekend ter plaatse van de Burgstedreef 6. Voor dit (kleinschalige) agrarische bedrijf zijn regels opgenomen in artikel 3. De agrarische activiteiten rondom het perceel kunnen zo worden voortgezet.

Binnen de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur' indien de gronden niet meer worden gebruikt voor agrarisch grondgebruik.

Bedrijf (artikel 4)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2. Ook bestaande bedrijven in een hogere dan de toegestane categorie mogen worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie zijn middels een afwijkingsbevoegdheid in de planregels toegestaan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Binnen deze bestemming zijn tevens de twee bestaande motorbrandstoffenverkooppunten mogelijk. Op één locatie (Esso aan de Backer en Ruebweg) is ook de verkoop van LPG toegestaan. Voor het lpg-vulpunt, het afleverpunt lpg en het lpg reservoir is op de verbeelding een veiligheidszone opgenomen. In artikel 27 zijn de bijbehorende regels betreffende de veiligheidszones opgenomen. Hierin is aangegeven dat het verboden is binnen de veiligheidszone *kwetsbare* objecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, op te richten of te vestigen. Voor het oprichten of vestigen van *bepikt kwetsbare* objecten binnen de veiligheidszone dient rekening gehouden te worden met de richtwaarde zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit betekent het volgende: binnen de PR-contour zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn (grenswaarde). Voor nieuwe *bepikt kwetsbare* objecten geldt deze waarde als richtwaarde en mag gemotiveerd worden afgeweken indien hiervoor gegronde redenen zijn. Als er geen gegronde redenen zijn om af te wijken, dan wordt de richtwaarde dus eigenlijk gezien als grenswaarde waarbinnen geen beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd. Verder geldt een invloedsgebied van 150 meter. Binnen die 150 meter moet bij nieuwe ontwikkelingen een groepsrisico-berekening worden uitgevoerd en moet het groepsrisico verantwoord worden.

Binnen deze bestemming is op een aantal locaties een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Deze mag worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan (zie ook paragraaf [4.5.3](#)).

De grotere nutsinstallaties worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingnet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd.

Bedrijventerrein (artikel 5)

In het plangebied komen twee bedrijventerreinen voor, Kievitsloop en Moskes, die de bestemming 'Bedrijventerrein' hebben gekregen. De bestemming 'Bedrijventerrein' ziet op een continuering van het gebruik van beide locaties als bedrijventerrein. Op beide bedrijventerreinen zijn bedrijven in categorie

1, 2 en 3.1 volgens de in de planregels opgenomen bijlage toelaatbaar. Bedrijven in categorie 3.2 zijn alleen toegestaan op bepaalde delen van bedrijventerrein Moskes, op een voldoende ruime afstand van de bestaande woningen. Nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie zijn middels een afwijkingsbevoegdheid in de planregels toegestaan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Dit betekent een vermindering van procedures en een mogelijk efficiënter gebruik van bedrijfspanden. Bestaande bedrijven in een hogere categorie dan toegestaan, mogen eveneens worden gehandhaafd. Echter, zodra een dergelijk bedrijf zijn activiteiten beëindigd, mag alleen eenzelfde type bedrijf terugkomen, maar geen andere type bedrijf in die hogere categorie.

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' (alleen op bedrijventerrein Kievitsloop) zijn tevens kantoren, dienstverlening, sport en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het betreft hier een gemengd terrein waar reeds diverse economische functies aanwezig zijn, zoals kantoren en ook enkele maatschappelijke voorzieningen. Dit gebied mag wat betreft gebruik ook omgezet worden naar andere economische functies.

Binnen deze bestemming is de risicovolle inrichting 'Cobar Europe' gelegen. Binnen een bepaalde afstand van het bedrijf geldt dat eventuele toekomstige ontwikkelingen getoetst moeten worden aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Aangetoond moet worden dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet overschreden wordt.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Centrum (artikel 6)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau, worden in de planregels de drie winkelcentra bestemd als 'Centrum'. Hier zijn op de begane grond detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Met betrekking tot de horecavestigingen is, conform de vigerende situatie, een beperking in aantal en categorie opgelegd voor de winkelcentra de Berg en de Donk:

- Op winkelcentrum de Berg zijn in totaal maximaal 4 horeca-gelegenheden toegestaan. De toegestane horecacategorie voor deze horecavestigingen is categorie 1, 2, 3 en/of 6. Daarnaast geldt dat maximaal 3 van de 4 horeca-gelegenheden in categorie 6 mogen vallen.
- Voor winkelcentrum de Donk geldt dat in totaal maximaal 3 horeca-gelegenheden zijn toegestaan. De toegestane categorieën zijn hier 1, 2, 3, 4 en/of 6. Hierbij geldt dat maximaal 1 horeca-bedrijf uit categorie 4 is toegestaan en maximaal 1 horeca-bedrijven uit categorie 6 zijn toegestaan.

Naast volwaardige horeca in de winkelcentra is ook ondergeschikte horeca toegestaan. In de begrippen is opgenomen wat hieronder verstaan wordt. Om de ondergeschikte horeca ook 'ondergeschikt' te laten houden is bij detailhandel specifiek een maximum percentage van het bedrijfsvloeroppervlak aangegeven wat hiervoor gebruikt mag worden (conform het Horecabeleidsplan, vastgesteld d.d. 22 september 2011).

Op de verdieping(en) mag worden gewoond, echter kamerverhuur is niet toegestaan, evenals woningvermeerdering.

Cultuur en ontspanning (artikel 7)

Op een tweetal locaties in het plangebied is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend, te weten voor de kinderboerderij aan de Kesterendreef en het speelterrein aan het Wilgenpad. Bij beide voorzieningen is ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Gemengd-1 (artikel 8)

Deze bestemming is toegekend aan het perceel aan de Hambroeklaan 1. In dit pand zijn verschillende functies aanwezig. Naast kleinschalige bedrijven zijn ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning en horeca toegestaan. Horeca (in categorie 2 en 3) is toegestaan, maar is wel beperkt in een maximum van in totaal 600 m², zodat niet het gehele pand als horeca gebruikt wordt. Daarnaast is ook ondergeschikte

horeca en ondergeschikte detailhandel bij maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegestaan.

Gemengd-2 (artikel 9)

De (voormalige) wijkcentra in de Haagse Beemden zijn bestemd als 'Gemengd-2'. Voor deze locaties is gekozen de toegestane functies te verruimen. Naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel, is ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toegestaan. Tevens is een binnenplanse afwijking opgenomen om de bouwhoogte te verhogen en een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen (bijvoorbeeld te vergroten). Op die manier ontstaat flexibiliteit (in gebruik en bouw mogelijkheden) en kunnen de (voormalige) wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

Groen (artikel 10)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

Horeca (artikel 11)

In het plangebied is één solitaire horecavestiging aanwezig, namelijk het hotel aan de Lage Mosten. Deze is conform de bestaande situatie bestemd. In de planregels is aangegeven dat horeca in categorie 7 horeca ter plaatse is toegestaan.

Kantoor (artikel 12)

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen die gelegen zijn tussen de Westerhagelaan en A16. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Hierbij is nog enige uitbreidingsruimte geboden, omdat deze kantoorlocatie is aangewezen als één van de drie locaties in de stad waar kantoren mogen uitbreiden. Echter, bij uitbreiding dienen wel voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Maatschappelijk (artikel 13)

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zodat verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Daarnaast is specifiek aangegeven waar aanvullende functies mogelijk zijn, bijvoorbeeld de zorgboerderij (aanduiding zorgboerderij) aan de Burgstsedreef of het gebouw van Defensie (aanduiding militaire zaken). Ook is ondergeschikte horeca bij maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Wonen (op de verdieping(en)), voor zover dit aanwezig is, is toegestaan. Woningvermeerdering en kamerverhuur zijn echter uitgesloten. Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden: er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit bijvoorbeeld voor uitbreiding noodzakelijk is.

Natuur (artikel 14)

Het natuurgebied tussen de Arenberglaan en de Westerhagelaan ('de Kamertjes') evenals delen van de landgoederenzone en een deel van de gronden rond de Bredestraat en Asterdplas zijn bestemd als 'Natuur'. Deze bestemming biedt een kader voor behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden. Vanwege de aanwezige ecologische waarden mogen niet zondermeer bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. Medegebruik voor (extensieve)recreatie en

educatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Recreatie (artikel 15)

De lig- en speelweiden en de parkeerplaatsen bij de Asterdplas zijn bestemd als 'Recreatie'. Hier is uitsluitend dagrecreatie mogelijk met bijbehorende sanitaire voorzieningen, evenals de reddingsbrigade. Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' is tevens recreatief nachtverblijf mogelijk.

Ook de in het plangebied aanwezige volkstuinten zijn binnen de bestemming 'Recreatie' opgenomen met een specifieke aanduiding. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Een uitzondering wordt gevormd door kleine bergingen, kasjes e.d. op de volkstuintencomplexen en bouwwerken van ondergeschikte aard zoals een kiosk. De bouwvlakken alsmede de opgenomen bouwhoogten zijn gebaseerd op de huidige situatie.

Sport (artikel 16)

Voor de aanwezige sportvoorzieningen inclusief de daartoe behorende bebouwing, zoals sportzalen en kleedruimten, wordt de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine toegestaan. Zelfstandige horeca is niet wenselijk en dus ook niet mogelijk gemaakt.

Ook zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen zoals buitenschoolse opvang (bso) mogelijk gemaakt, aangezien het bijbehorende clubhuis een goede locatie is voor dergelijke voorzieningen overdag. Een carnavalsfeest of een Sinterklaasfeest wordt bovendien ook als een ondergeschikte maatschappelijke voorziening aangemerkt. Tevens valt te denken aan een kleinschalige vergaderaccommodatie bijvoorbeeld voor verenigingen en maatschappelijke organisaties.

Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Verkeer (artikel 17)

Alle wegen en het (verharde) verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder deze bestemming. Deze zijn aangeduid met de aanduiding 'garage'.

Het gedeelte van de spoorbaan dat gelegen is binnen het plangebied is ook opgenomen binnen deze bestemming. Het treinstation Breda-Prinsenbeek is aangeduid met 'openbaar vervoerstation'. Voor het gebouw is een bouwvlak opgenomen met een bouwhoogte gebaseerd op de bestaande situatie.

Op een aantal plekken in het plangebied is sprake van overkragende woonbebouwing. Onder deze bebouwing is een (openbare) onderdoorgang gelegen. Om die reden is voor die betreffende locaties de bestemming 'Verkeer' toegekend met daarbij een aanduiding 'wonen'. Tevens is een aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen, zodat de onderdoorgang niet bebouwd kan worden.

Water (artikel 18)

Door de Haagse Beemden lopen diverse waterlopen (onder andere Moerenloop, Kesterenloop en Kievitsloop) waarmee het overtollige water wordt afgevoerd, uiteindelijk naar de Mark.

In het noordoostelijk deel van het plangebied ligt de Asterdplas, een vroegere zandwinput en nu gebruikt als recreatieplas. De watergangen en de Asterdplas zijn tevens van ecologische en landschappelijke waarde.

De watergangen en de Asterdplas zijn als 'Water' bestemd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 19)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn erop gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie. In veel gevallen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig aan de voorzijde. Het betreft hier gebouwen in veel variaties die (veelal) sinds de bouw van de woning

aanwezig zijn en als zodanig zijn mee ontworpen. In de planregels is bepaald dat de bestaande gebouwen aan de voorzijde zijn toegestaan, maar dat de oppervlakte, goot- en/of bouwhoogte niet mag wijzigen.

Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan conform de huidige beleidslijn (paragraaf [3.4.2](#)). In lid 19.2 zijn hiervoor regels opgenomen.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat verstaan wordt onder welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen.

De goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen maximaal respectievelijk 6 en 10 meter bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid of als de bestaande maatvoering hoger is. Uitbreiding van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels.

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels (art. 18.4, onder b). Voor een aantal aan deze huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de wijk, bijvoorbeeld voor de fietsenmaker aan de Elise van Calcarstraat 36 of de psychotherapiepraktijk aan de Cannaatserf 6, is deze 'vrijstelling' verleend. De verleende vrijstelling hoeft niet te worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan en dus hoeft de woonbestemming op het betreffende perceel niet gewijzigd te worden. Een aan huis verbonden beroep in een bijgebouw dat middels een vrijstelling is verleend is dus legaal en passend binnen onderhavig bestemmingsplan.

Specifiek voor het perceel Bredestraat 2 is een aanduiding 'cultuur en ontspanning' opgenomen. De huidige activiteiten (kooklessen en creatieve workshops) zijn op die manier mogelijk gemaakt.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse ontheffing om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

Er zijn specifieke bouwregels opgenomen voor grote percelen met name in de landgoederenzone, zoals het landgoed Burgst. Zo geldt voor deze percelen geen maximale oppervlakte van 400 m² voor hoofdgebouwen. Wel blijft een bebouwingspercentage van toepassing, zodat een perceel voldoende 'open' blijft van bebouwing. Voor deze percelen zijn tevens regels opgenomen met betrekking tot een maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van 250 m² of 450 m² (afhankelijk van de perceelgrootte), maximale bouwdiepte en maximale bouw- en goothoogte van bijgebouwen.

Leiding (artikel 20)

Om de planologisch relevante rioolpersleidingen, waterleidingen, stadsverwarmingsleidingen en hoogspanningsleidingen te beschermen, is aan weerszijden van het hart van de leiding een belemmeringsstrook (zakelijke rechtstrook) geprojecteerd. Hierbinnen mogen geen bouwwerken worden gebouwd (behoudens met een omgevingsvergunning), dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een omgevingsvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Voordat een omgevingsvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf een positief advies afgegeven te worden door de betreffende leidingbeheerder.

Waarde-Archeologie (artikel 21)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge

archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde-Attentiegebied ecologische hoofdstructuur (artikel 22)

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming van de waterhuishouding binnen de ecologische hoofdstructuur (voorheen aangeduid als natte natuurparel).

Voor de gronden binnen deze dubbelbestemming geldt dat bepaalde werken en werkzaamheden die invloed kunnen hebben op het grondwater omgevingsvergunningsplichtig zijn.

Waterstaat - Waterkering (artikel 23)

Een deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de waterkering. Om de belangen van de waterkering veilig te stellen is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' aan de gronden toegekend. Hierin is geregeld dat voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden, zoals het ophogen van gronden en dempen van watergangen, een omgevingsvergunning is vereist.

Algemene gebruiksregels (artikel 26)

In dit artikel zijn enkele bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels (artikel 27)

Straalpad

In dit artikel is voor de twee aanwezige straalpaden een aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad 1' en 'vrijwaringszone-straalpad 2' opgenomen. De aanwezigheid van de straalpaden betekent dat bebouwing in dit geval niet hoger dan respectievelijk 34 en 27 meter boven NAP mag zijn. De maximale toegestane hoogte van de bestaande bebouwing in dit bestemmingsplan is ruim onder deze maat. Dit betekent dat de aanwezige bebouwing geen belemmering vormt voor de aanwezige straalpaden.

Veiligheidszone risicovolle inrichtingen

Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen dienen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Veiligheidszone lpg

Op het perceel aan de Backer en Ruebweg 101 is een verkooppunt voor lpg aanwezig (Esso Steenakker). Rond het vulpunt, de afleverzuil en het reservoir voor lpg geldt in het kader van externe veiligheid een aantal beperkingen. Zo is het verboden binnen de op de verbeelding aangeduide veiligheidscontouren kwetsbare objecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen, op te richten of te vestigen. Voor het oprichten of vestigen van beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidscontouren dient rekening gehouden te worden met de richtwaarde. Dit betekent het volgende: binnen de PR-contour zijn in de Revi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn (grenswaarde). Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en mag gemotiveerd worden afgeweken indien hiervoor gegronde redenen zijn. Als er geen gegronde redenen zijn om af te wijken, dan wordt de richtwaarde gezien als grenswaarde waarbinnen geen beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

Verder geldt een invloedsgebied van 150 meter vanaf het lpg-reservoir en het lpg-vulpunt (=het midden van de veiligheidszones voor het reservoir en het vulpunt). Binnen die 150 meter moet bij nieuwe ontwikkelingen een groepsrisico-berekening worden uitgevoerd en moet het groepsrisico verantwoord worden.

Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen

Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen dienen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Geluidzone industrie

Nieuwe, geluidsgevoelige functies zijn in deze zone niet toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid veiligheidszones

In dit artikel is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om één of meerdere van de aangegeven aanduidingen (veiligheidszones) te verwijderen, indien de betreffende risicovolle inrichting is beëindigd. Op die manier zal de betreffende veiligheidszone niet meer belemmerend werken voor de ontwikkeling van eventuele (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast kunnen één of meerdere van de veiligheidszones verkleind worden. Hier zijn echter wel specifieke regels aan verbonden, waaraan voldaan moet worden.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel 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 gebouw met ten minste 1.000 m² 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 één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m² bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategoriën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen, bijvoorbeeld via leges. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet langer onder exploitatiewetgeving, zoals de bouwmogelijkheid rond de Asterdplas) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro. Bovendien is de gemeente eigenaar van deze gronden en worden de kosten gedekt via de gronduitgifteprijs. Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure extra woningen (woningvermeerdering is uitgesloten) mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaande wijk betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd. Er hoeven geen kosten verhaald te worden en een exploitatieplan is dus niet nodig.

Het opstellen van onderhavig bestemmingsplan (en de daarbij horende onderzoeken) zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Conclusie

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

HOOFDSTUK 7 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 in overleg met de Bekom een Programma van Eisen opgesteld (paragraaf [7.2](#)). Daarna is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dat stadium vindt ook het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie en de inspraak (paragraaf [7.3.1](#)). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [7.3.3](#) en [7.3.4](#)).

7.2 Programma van Eisen

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is in overleg met de Bekom een Programma van Eisen bestemmingsplan Haagse Beemden opgesteld. Op 19 november 2009 heeft een gesprek met de Bekom plaatsgevonden. Daarnaast heeft, naar aanleiding van de bespreking van het PvE in de raadsvergadering van 18 mei 2010, op 14 juli 2010 een tweede bijeenkomst plaatsgevonden. Voor deze bijeenkomst waren diverse actieve groeperingen in de Haagse Beemden uitgenodigd. In het PvE zijn ruimtelijke relevante uitgangspunten en randvoorwaarden op verschillende beleidsterreinen geformuleerd (zie ook paragraaf [3.4.3](#)). Het PvE heeft als uitgangspunt gediend voor onderhavig bestemmingsplan.

7.3 Procedure

7.3.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat, dienst Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
5. Ministerie van Defensie, DVD, Directie Zuid, Tilburg;
6. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, regio Zuid, Amersfoort;
7. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
8. Brabant Water, Breda;
9. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
10. Staatsbosbeheer, Regio Zuid, Tilburg;
11. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
12. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
13. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
14. Enexis, 's-Hertogenbosch;
15. Ziggo, Den Haag;
16. Intergas N.V., Oosterhout;
17. NS Commercie, bedrijfs- en productontwikkeling, Utrecht;
18. Prorail, infraprojecten, Eindhoven;
19. Stichting Bewonerscomité Haagse Beemden (Bekom);
20. ZLTO, afdeling Breda, Teteringen;
21. Tennet, Arnhem.

De instanties hebben tot 15 februari 2012 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. Op 7 februari 2012 heeft een overleg plaatsgevonden met de Bekom.

De instanties genoemd onder 1, 2, 11, 12, 14, 19 en 21 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 14 en 21 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder 1, 2, 11, 12 en 19).

Vooroverlegreacties

De reacties van 1, 2, 11, 12 en 19 zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het vooroverleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

Directie ROH, provincie Noord-Brabant

a.

Samenvatting:

In de noordoostelijke hoek van het plangebied heeft een aantal gebieden, in de Verordening ruimte aangeduid als 'groenblauwe mantel', de bestemming 'Sport', 'Wonen', 'Groen' en 'Recreatie' gekregen. Op de locatie van de woonbestemming is gebouwd en op de locatie met de bestemming 'Sport' zijn al sportvelden aanwezig. Verzocht wordt aan te geven of het hier inderdaad gaat om bestaande positieve bestemmingen.

Beantwoording:

De woningen aan de Asterdse Kluis zijn reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Afronding Asterd' (onherroepelijk in juli 2003) middels de bestemming 'Woondoeleinden'. Overeenkomstig dit bestemmingsplan hebben de gronden in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gekregen.

De scouting aan de Rietdijk 10 heeft in onderhavig bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk', conform de vergelijkbare vigerende bestemming 'Wijkvoorzieningen' met aanduiding 'maatschappelijke-, religieuze-, (para)medische-, sociale-, culturele doeleinden' (bestemmingsplan Haagse Beemden, onherroepelijk december 2000).

De gronden met de bestemming 'Recreatie' (rond een deel van de Asterdplas) is eveneens een vigerende situatie. Deze gronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Haagse Beemden met de bestemming 'Recreatieve doeleinden' en zijn overeenkomstig in onderhavig bestemmingsplan bestemd.

Voor een deel van de gronden met de bestemming 'Sport' is een artikel 19, lid 1 WRO procedure gevoerd ten behoeve van de aanleg van een sportveld. De verleende vrijstelling (februari 2005) en de feitelijke situatie is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan middels de bestemming 'Sport'.

Het aan de noordzijde grenzende perceel krijgt (voorlopig) de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden'. Destijds is echter bij de aanleg van het extra voetbalveld gesproken over het toekomstig gebruik van de aangrenzende gronden. Toen is geconstateerd dat deze locatie de enige locatie is in de Haagse Beemden waar ruimtelijk gezien nog mogelijkheden liggen om sportvoorzieningen uit te breiden indien daar de noodzaak toe ontstaat. De toegekende bestemming 'Agrarisch' hoeft dus niet te betekenen dat deze bestemming altijd zo zal blijven.

Een ander deel van de gronden met de bestemming 'Sport' (behorend bij de Texashoeve) is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als 'Recreatieve doeleinden' en mag gebruikt worden ten behoeve van sportbeoefening, waarbij bebouwing is uitgesloten. Conform de vigerende bestemming en het huidige gebruik wordt de bestemming in onderhavig bestemmingsplan gewijzigd van 'Sport' naar 'Recreatie'. Voor het deel van de agrarische gronden met de bestemming 'Sport' in de hoek Rietdijk-Krommedijk geldt de vigerende bestemming 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde' (bestemmingsplan Buitengebied, onherroepelijk augustus 1997). Deze gronden worden conform de vigerende en feitelijke situatie bestemd als 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden' en de houtwallen als 'Natuur' (zie ook de beantwoording in paragraaf [7.3.2](#) onder 12 en 16).

De betreffende gebieden, met uitzondering van de hoek Rietdijk-Krommedijk, zijn dus bestaande bestemmingen die in de vigerende bestemmingsplannen reeds als 'stedelijke' functie zijn bestemd. De Verordening ruimte is wat dit betreft dus niet in overeenstemming met de feitelijke en vigerende situatie. De agrarische gronden gelegen in de hoek Rietdijk-Krommedijk en de houtwal worden overeenkomstig de feitelijke en vigerende situatie bestemd als 'Agrarisch met Waarden- Natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur' in overeenstemming met de Verordening ruimte.

De verbeelding is overeenkomstig het bovenstaande aangepast.

b.

Samenvatting:

Een deel van Ecologische Hoofdstructuur heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Via deze bestemming is de bescherming van de EHS niet goed geborgd. Verzocht wordt de voorschriften aan te passen, dan wel dit plandeel van een andere bestemming te voorzien.

Beantwoording

In overeenstemming met de Verordening ruimte is voor deze gronden de bestemming gewijzigd naar 'Natuur'. De EHS is zodoende voldoende beschermd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Waterschap Brabantse Delta

a.

Samenvatting:

In de toelichting is opgenomen dat binnen het plangebied verschillende in- en uitbreidingen zijn voorzien. Verzocht wordt bij de verdere uitwerking van deze locaties contact op te nemen met het waterschap.

Beantwoording:

De genoemde mogelijke ontwikkelingen zijn uitsluitend in de toelichting beschreven en niet juridisch mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Mochten de ontwikkelingen verder uitgewerkt worden, dan zal het waterschap uiteraard betrokken worden bij de planvorming.

b.

Samenvatting:

Op de verbeelding zijn niet alle categorie A-oppervlaktewateren bestemd als 'Water'. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Beantwoording:

De ontbrekende delen van de waterlopen zijn op de verbeelding opgenomen.

c.

Samenvatting:

Ten noorden van het plangebied ligt een waterkering. De kernzone van de kering ligt buiten het plangebied. De beschermingszone van de waterkering ligt echter gedeeltelijk binnen het plangebied. Verzocht wordt de beschermingszone middels een dubbelbestemming op te nemen.

Beantwoording:

Voor de beschermingszone is op de verbeelding en in de regels een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

d.

Samenvatting:

Het waterschap verzoekt de zonering van de natte natuurparel en de ecologische verbindingszone, conform de provinciale Structuurvisie en de Keur op te nemen. En naast de dubbelbestemming voor de attentiezone tevens een dubbelbestemming op te nemen voor het "volledig beschermd gebied".

Beantwoording:

In het concept-ontwerpbestemmingsplan zijn op de verbeelding de attentiegebieden aangeduid conform de Verordening ruimte. De volledig beschermde gebieden, zoals de landgoederenzone, zijn voldoende beschermd middels de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur - en landschapswaarden' en het bepaalde in artikel 3, lid 3.3. Met het waterschap is dit telefonisch d.d. 29 maart 2012 afgesproken.

e.

Samenvatting:

Op verbeelding 1 is een gedeelte van de afvalwaterpersleiding niet opgenomen als dubbelbestemming. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Beantwoording:

Op de verbeelding is het ontbrekende deel van de afvalwaterpersleiding opgenomen.

f.

Samenvatting:

Het gebied wat zowel op blad 4 als op blad 5 van de verbeelding is opgenomen, komt niet overeen met elkaar wat betreft de bestemming 'Natuur', 'Recreatie' en categorie A-oppervlaktewater.

Beantwoording:

De situatie op blad 4 is aangepast aan blad 5.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Brandweer Midden- en West-Brabant

a.

Samenvatting:

De brandweer adviseert een communicatieplan op te stellen met deskundigen op dit gebied. In dit plan kan dan worden vastgelegd met wie, op welke wijze en met welke frequentie over de risico's wordt gecommuniceerd.

Beantwoording:

De gemeente heeft geen communicatieplan en communiceert op dit moment niet structureel preventief over de risico's. De gemeente sluit aan bij de landelijke campagnes die er zijn.

b.

Samenvatting:

Daarnaast adviseert de brandweer onderzoek te laten doen naar de oorbaarheid van de waarschuwing- en alarmeringsinstallatie in het totale plangebied.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan is niet het instrument om de hoorbaarheid van deze installatie te laten onderzoeken.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland, Breda

Samenvatting:

De vestiging van een beroep of bedrijf aan huis is voor wat betreft bijgebouwen gekoppeld aan een omgevingsvergunning, waarbij in de regels een aantal criteria is opgenomen waaraan getoetst wordt. Het opnemen van omgevingsvergunning strookt niet met het bepaalde in de gemeentelijke beleidsnota 'Kleinschalige bedrijvigheid in Breda, kansen voor meer en beter ondernemerschap', waarin wordt gestreefd naar het 'gemakkelijk maken van het starten van een bedrijf'. Het opnemen van criteria is voldoende.

Beantwoording:

De afwijking van de gebruiksregels voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen is opgenomen om te kunnen toetsen of een dergelijke activiteit qua aard, omvang en uitstraling, niet leidt tot een onevenredige aantasting van de woonomgeving en tevens geen overlast veroorzaakt met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking en parkeren. Zonder afwijking is deze toets vooraf niet mogelijk.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Stichting Bewonerskomitee Haagse Beemden, Breda

a.

Samenvatting:

Indiener vindt het vreemd dat in het nieuwe conserverende plan de plangrenzen anders zijn dan in het vigerende bestemmingsplan Haagse Beemden uit 2002 en verzoekt de vigerende plangrenzen aan te houden.

Beantwoording:

Een plangrens bepaalt niet welke bestemming wordt toegekend aan een bepaalde locatie. Er gelden circa 19 plannen voor de Haagse Beemden en al die plangrenzen zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Dat verklaart dat de plangrenzen niet hetzelfde zijn als het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

b.

Samenvatting:

Bijlage 2 van de regels is volgens indiener incompleet.

Beantwoording:

Aangezien de lijst met de bestaande bedrijven een momentopname is, is besloten de lijst als bijlage behorende bij de regels te schrappen. In de regels is daar waar werd verwezen naar bijlage 2 (artikel 4 en 5) vermeld dat bestaande bedrijven zijn toegestaan. In de begripsbepalingen is nader omschreven wat onder een bestaand bedrijf wordt verstaan. Op deze manier wordt voorkomen dat een lijst verouderd raakt gedurende de looptijd van een bestemmingsplan.

c.

Samenvatting:

Indiener maakt bezwaar tegen de wijze van presenteren van plandefinities. Bij verschillende gelijktijdige lopende procedures is voor dezelfde definitie een verschillende omschrijving opgenomen. Dit geldt ook voor afmetingen, bouwhoogten etc. Ook sluit bij onderdeel p_NL.IMRO.07580000B096 de plankaart niet aan bij de teksten.

Beantwoording:

Onderhavig bestemmingsplan is hierop aangepast en zoveel als mogelijk is aangesloten bij aangrenzende bestemmingsplannen. Echter, een buitengebiedplan heeft een heel ander karakter en kan inhoudelijk verschillen met een plan voor een stedelijk gebied. Dit kan tot uiting komen in definities en maten. Daarnaast zijn sommige aangrenzende plannen van een andere datum en kunnen er door 'de tand des tijds' verschillen aanwezig zijn in definities, wijze van meten, etc.

d.

Samenvatting:

Gevraagd wordt de afkortingen voluit te schrijven of een afkortingenlijst toe te voegen.

Beantwoording:

De afkortingen zijn als ze voor het eerst worden genoemd voluit geschreven.

e.

Samenvatting:

Gevraagd wordt in de planregels concreet te benoemen wie het bevoegd gezag is.

Beantwoording:

Afhankelijk van waar de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking op heeft, is bijvoorbeeld het college, gedeputeerde staten, de minister het bevoegd gezag. Aangezien de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ziet op een breed scala aan vergunningen is om die reden verwezen naar deze wet. De regels zijn niet aangepast.

f.

Samenvatting:

In artikel 1, lid 1.80 is een verwijzing gemaakt naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Deze verwijzing is inconsequent en onvolledig. Gevraagd wordt dit aan te passen c.q. te verduidelijken.

Beantwoording:

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is het begrip "externe veiligheid" omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". De inrichtingen waarbij deze kans aanwezig is, worden vermeld in artikel 2 van het Bevi. In artikel 1, lid 1.80, is de verwijzing naar dit artikel toegevoegd. De planregels zijn aangepast.

g.

Samenvatting:

In artikel 1, lid 1.96, zijn haakjes opgenomen voor en na het woord 'agrarisch'. Gevraagd wordt deze te verwijderen.

Beantwoording:

De regels zijn aangepast; de betreffende haakjes zijn verwijderd.

h.

Samenvatting:

Gevraagd wordt of de beschrijving van de horeca in artikel 1.57 voldoende rekening houdt met de uitspraak van de Raad van State inzake de Kraanvogel.

Beantwoording:

Op grond van artikel 16 'Sport' is uitsluitend ondergeschikte horeca toegestaan in de vorm van een sportkantine. In artikel 1, lid 1.85, is een begripsbepaling opgenomen van 'sportkantine'. In deze begripsbepaling is onder andere vermeld dat ondergeschikte (sport)gerelateerde horeca-activiteiten zijn toegestaan en ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen. Bovendien is de gemeente voornemens ook privaatrechtelijk met de nieuwe huurder van het pand overeen te komen alleen sportgerelateerde ondergeschikte horeca is toegestaan en dat voldaan moet worden aan het toelaatbare geluidniveau zoals vermeld in het akoestisch rapport van Rosmalen Bouw Akoestiek van 12 februari 2008. Hierin is vermeld dat een geluidniveau toelaatbaar is van 73 dB(A) in de nachturen (23.00- 07.00 uur), 78 dB(A) in de avondperiode (19.00 – 23.00 uur) en 83 dB(A) in de dagperiode.

i.

Samenvatting:

De wijkraad vraagt zich af hoe wordt omgegaan met het parkeren op eigen terrein (ivm kettingbedingen).

Beantwoording:

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er verandert dus ook niks aan de huidige situatie ten aanzien van parkeren. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

j.

Samenvatting:

Met betrekking tot onderdeel 21.4 passen de plannen van Staatsbosbeheer voor landgoed Burgst niet in dit geheel. De wijkraad heeft dan ook bezwaar tegen alle aanpassingen welke op dit punt een versoepeling van het plan uit 1998 tot gevolg hebben.

Beantwoording:

Als onderdeel van de Monumentenwet 1988 hanteert de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ 2007) het zogenaamde "verstoordersprincipe". Dit principe is een belangrijk onderdeel geweest van het Europese verdrag van Valletta (Verdrag van Malta). Eén van de hoofdpunten van dit verdrag is dat noodzakelijke archeologische (voor)onderzoeken worden betaald door de verstoorder van het bodemarchief. De WAMZ 2007 is de Nederlandse implementatie van het ook door Nederland ondertekende verdrag van Valletta. Het door de raad in 2008 vastgestelde beleid "Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015" is een nadere uitwerking van deze nationale wetgeving. In de bijbehorende 'Beleidsadvieskaart Breda's erfgoed' zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven. Indien een gebied op deze gebiedskaart is aangeduid als een gebied met hoge en middelhoge verwachtingswaarde, dient dit gebied beschermd te worden. Dat is in voorliggend bestemmingsplan gebeurd door de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie' toe te kennen en regels op te nemen.

In artikel 21 van de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is geregeld dat in de gebieden met een andere dan lage archeologische verwachtingswaarde een archeologische onderzoeksplicht bestaat voor de initiatiefnemer. Bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en minder diep zijn dan 30 cm onder maaiveld zijn, zonder onderzoek, wel toegestaan (zie artikel 21, lid 21.4) . De bestemming 'Waarde-Archeologie' kan alleen worden opgeheven, nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Breda, binnen het kader zoals vastgelegd in het genoemde vastgestelde gemeentelijk beleid, is goedgekeurd. Een dergelijk onderzoek wordt in de regel pas uitgevoerd wanneer een daadwerkelijke aanleiding bestaat voor ontwikkelingen en dient uitgevoerd te worden in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer en daarmee ook de verstoorder. De regels zijn niet aangepast.

k.

Samenvatting:

Gevraagd wordt een datum op te nemen in artikel 23, lid 23.4, onder b.2 in plaats van 'het tijdstip van het van kracht worden van dit plan'. Ook wordt gevraagd wie de waterbeheerder (onder c) is.

Beantwoording:

Op het moment dat de raad de regels van dit bestemmingsplan vaststelt, is nog niet duidelijk op welk moment het plan ook rechtskracht krijgt. Dit is afhankelijk van het feit of een verzoek om voorlopige voorziening wordt aangevraagd/toegewezen en beroep wordt ingesteld. Een exacte datum opnemen van inwerkingtreding is dus niet mogelijk.

Voor wat betreft de vraag wie waterbeheerder is, wordt verwezen naar de beantwoording onder e. De planregels zijn niet aangepast.

l.

Samenvatting:

De wijkraad bestrijdt het gestelde in alle onderdelen van het bestemmingsplan dat de parapluperzoning geluidzone industrieterrein Breda-Noord onherroepelijk is. Zij is van mening dat onder de parapluperzoning geen formeel besluit meer ligt tot dat de raad een nieuw raadsbesluit heeft genomen. Zo zou bijvoorbeeld tabel 1.1 aangepast moeten worden, aangezien de goedkeuring nog niet rond is.

Beantwoording:

In haar uitspraak van 30 maart 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep gegrond verklaard. In principe zou dan het bestreden besluit, inhoudende vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluperzoning geluidzone industrieterrein Breda-Noord', te worden vernietigd. De Afdeling zag echter aanleiding om te onderzoeken of de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in stand konden worden gelaten. Daartoe werd overwogen, dat bij besluit van 26 januari 2010 ten behoeve van 67 bestaande woningen hogere waarden zijn vastgesteld vanwege het aanpassen van de geluidzone rond het industrieterrein Breda-Noord. Dit besluit is gebaseerd op de onderzoeksrapporten van 20 maart 2009 en de aanvulling hierop van 22 juni 2009 en is in rechte onaantastbaar. De Afdeling zag geen aanleiding voor de conclusie dat de rapporten van 20 maart 2009 en 22 juni 2009 zodanige gebreken of leemten in kennis vertonen, dat de raad zich hierop bij het vaststellen van het bestemmingsplan niet mocht baseren. De Afdeling concludeerde dan ook dat de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit in stand kunnen worden gelaten.

Samengevat betekent bovenstaande dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Parapluperzoning geluidzone industrieterrein Breda-Noord" wel is vernietigd door de Raad van State, maar dat de rechtsgevolgen in stand zijn gebleven. De raad hoeft dus het bestemmingsplan "Parapluperzoning geluidzone industrieterrein Breda-Noord" niet opnieuw vast te stellen; de aangepaste contouren zijn dus intact gebleven en zijn om die reden omgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast is met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, de goedkeuring door Gedeputeerde Staten in de planprocedure verdwenen. Tabel 1.1 hoeft dus niet aangepast te worden, aangezien de goedkeuring voor dit plan niet van toepassing is. De toelichting is niet aangepast.

m.

Samenvatting:

In de toelichting wordt aangegeven dat de plantekeningen juridisch bepalend zijn. De wijkraad maakt hier bezwaar tegen, aangezien de figuren 1.2, 2.1, 2.2 en 2.7 onderling afwijken, evenals oude en nieuwe plankaarten. Gevraagd wordt duidelijk aan te geven welke plantekening juridisch bepalend is.

Beantwoording:

Al het genoemde in de toelichting, dus ook de daarin opgenomen kaartjes, zijn niet-juridisch bindend en zijn uitsluitend toelichtend c.q. beschrijvend bedoeld. De enige kaart ('verbeelding') die juridisch bindend is, zijn de 5 bladen met nummer NL.IMRO.0758.BP2009040001. In paragraaf 5.2 ('hoofdropzet'), eerste alinea, is dit reeds omschreven.

n.

Samenvatting:

De wijkraad vraagt paragraaf 2.3.2 aan te passen en in deze scherper aan te geven dat ontwikkelingen in de landgoederenzone niet zondermeer zijn toegestaan.

Beantwoording:

De betreffende paragraaf in de toelichting is aangepast.

o.

Samenvatting:

De opmerking over wonen in kantoren op pagina 20 past volgens de wijkraad niet in het conserverende karakter van het voorliggend bestemmingsplan.

Beantwoording:

De betreffende paragraaf in de toelichting is aangepast met de situatie specifiek voor de Haagse Beemden.

p.

Samenvatting:

In paragraaf 2.4.6 staat vermeld dat de wijkfunctie van het Kraaienest wordt beëindigd. In de praktijk is dit niet geheel juist. Verzocht wordt de liggende afspraak te verwerken.

Beantwoording:

Paragraaf 2.4.6 van de toelichting is aangepast; de afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot het Kraaienest zijn vermeld.

q.

Samenvatting:

Gevraagd wordt de laatste inwoneraantallen te gebruiken in de toelichting.

Beantwoording:

In paragraaf 2.4.7 van de toelichting zijn de laatst bekende inwoneraantallen per 1 januari 2012 gebruikt.

r.

Samenvatting:

In paragraaf 3.2.2 wordt het begrip 'herijkte hoofdstructuur' gebruikt. Gevraagd wordt dit nader toe te lichten.

Beantwoording:

In paragraaf 3.2.2 is bedoeld te zeggen dat de grenzen van de huidige ecologische hoofdstructuur vanuit het Rijk ter discussie staan. Er wordt momenteel gekeken hoe de nieuwe grenzen zullen lopen. Zoals in het regeerakkoord is aangegeven, noopt de situatie van 's Rijk financiën tot ingrijpende bezuinigingen op natuur. Een belangrijk deel van de bezuinigingen wordt gerealiseerd door de ecologische hoofdstructuur te herijken en te decentraliseren. Uitgangspunt is dat de ecologische hoofdstructuur kleiner, maar sterker wordt. Er wordt ondermeer prioriteit gegeven aan het versterken van de huidige natuurgebieden, met name de Natura 2000-gebieden en het op orde brengen van de

waterhuishouding. In 2018 moet de herijkte ecologische hoofdstructuur door de provincies zijn gerealiseerd.

In het recent (30 december 2011) in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. De grenzen van de ecologische hoofdstructuur moeten nog opgenomen worden. De verwachting is dat dat in de loop van 2012 gebeurt. Zodra deze grenzen in het Barro zijn opgenomen, dienen deze overgenomen te worden in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In onderhavig bestemmingsplan is de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur zoals opgenomen in de Verordening ruimte aangehouden.

s.

Samenvatting:

De wijkraad vraagt in de toelichting op te nemen dat de naam van de voormalige leggerwatergangen is veranderd in categorie A-waterlopen en vraagt de waterlopen in de toelichting te benoemen.

Beantwoording:

In paragraaf 5.3.3 van de toelichting is de voormalige naam 'leggerwatergangen' opgenomen ter verduidelijking. Het is daarbij niet noodzakelijk alle watergangen te noemen. In de toelichting is een kaartje opgenomen en de waterlopen zijn op de verbeelding als 'Water' bestemd.

t.

Samenvatting:

Op pagina 42 wordt gesproken over een onderzoek met betrekking tot geplande ontwikkelingen in het hoogspanningstransportnet. De wijkraad is tegen het opnemen van deze zin aangezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft.

Beantwoording:

In paragraaf 4.11 is aangegeven wat de stand van zaken is omtrent de hoogspanningsleiding. Op dit moment is niet concreet genoeg bekend wat dit betekent voor de Haagse Beemden. Om die reden wordt de stand van zaken alleen in de toelichting vermeld en niet juridisch-planologisch vastgelegd. Het opnemen van deze tekst in de toelichting doet dus niks af aan het conserverende karakter van dit bestemmingsplan.

u.

Samenvatting:

Op pagina 42 wordt volgens de wijkraad niet genoemd wat zij eerder heeft aangedragen en wordt ook niet verwezen naar de notitie 'Haagse Beemden onder druk'. Gevraagd wordt een nuancering aan te brengen dat recht doet aan de cumulatie van geluiden, waarvan de bronnen buiten dit bestemmingsplan liggen, maar de effecten op dit plan van invloed zijn.

Beantwoording:

In paragraaf 3.4.3 van de toelichting onder het kopje 'geluid' is exact dezelfde tekst overgenomen uit het Programma van Eisen. Hierin is aangegeven waarom geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en daarom wordt geen onderzoek uitgevoerd. Voor het geluid van de HSL loopt een apart traject, los van dit bestemmingsplan.

v.

Samenvatting:

In paragraaf 4.2 wordt terugverwezen naar paragraaf 2.5 inzake winkelcentra de Berg en de Donk. Volgens de wijkraad dienen hier minimaal de uitgangspunten met betrekking tot de herontwikkeling te worden vastgelegd.

Beantwoording:

In paragraaf 4.2 wordt inderdaad verwezen naar paragraaf 2.5, omdat in deze paragraaf de mogelijke ontwikkelingen beschreven staan (echter niet juridisch mogelijk gemaakt in onderhavig

bestemmingsplan). In paragraaf 2.5 zijn ook de randvoorwaarden voor herontwikkeling van beide winkelcentra genoemd. Het één keer noemen hiervan is voldoende, herhaling is niet wenselijk en komt de leesbaarheid niet ten goede.

w.

Samenvatting:

Gevraagd wordt op te nemen dat de rietkraag bij de Asterdplas ervoor zorgt dat het water op een natuurlijke manier gezuiverd wordt.

Beantwoording:

In de toelichting is opgenomen dat de rietkraag tevens een waterzuiverende functie heeft.

x.

Samenvatting:

De wijkraad had in de toelichting van het bestemmingsplan meer verwacht over de stand van zaken omtrent de geluidkwestie van de HSL.

Beantwoording:

Zie de beantwoording onder u.

y.

Samenvatting:

Naar de mening van de wijkraad dient ook de geuroverlast van de zijde van de Mark meegenomen te worden in paragraaf 5.8. Er zijn namelijk meer dan twee geurrelevante bedrijven in de directe omgeving van de wijk.

Beantwoording:

Er zijn meerdere bedrijven in de omgeving en in de stad aanwezig die een bepaalde geuremissie hebben, bijvoorbeeld Faam, Bakkersland en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Echter, deze bedrijven zijn op een dusdanige afstand gelegen van het plangebied dat de betreffende geurcontouren niet over het plangebied liggen. Ze hebben om die reden geen geureffect in het plangebied. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn ze dan ook niet relevant en worden deze bedrijven niet verder genoemd.

z.

Samenvatting:

In paragraaf 5.11 staat de 80 meter zone niet aangegeven op de plankaart. Gevraagd wordt dit te motiveren.

Beantwoording:

De zone van 2x28 meter betreft de zakelijke rechtstrook. Dat is een zone waar gebruiksbeperkingen gelden, maar die niets van doen heeft met magneetvelden. De 2x80 meter van het RIVM is de indicatieve zone en die heeft louter te maken met magneetvelden. De breedte van de zakelijk rechtstrook wordt in beginsel bepaald op basis van de maximale uitzwaai van de lijnen en de hoogte van de masten en de breedte van de traversen. Het zijn dus twee zonerings die niet vergelijkbaar zijn. Het is dus niet zo dat de 2x28 meter inmiddels is opgerekt naar 2x80m. De 2x28m is nog steeds de breedte van de zakelijke rechtstrook die op de verbeelding moet worden opgenomen. De indicatieve zone is uitsluitend van belang indien nieuwe gevoelige bestemmingen hierbinnen gepland staan. Dit is niet het geval.

aa.

Samenvatting:

In paragraaf 5.12 kan volgens de wijkraad volstaan worden met het noemen van de onderdelen voor 'bestaande bouw'. Ook het onderdeel 'duurzaam utiliteitsbouw' bevreemdt de wijkraad.

Beantwoording:

De paragraaf 5.12 in de toelichting over 'duurzaamheid' is geheel verwijderd, aangezien deze niet relevant is voor het bestemmingsplan en de doelstellingen via andere wegen behaald moet worden.

bb.

Samenvatting:

Met betrekking tot de bestemming 'Centrum' verzoekt de wijkraad aan te geven waarom winkelcentrum de Berg zwaarder mag worden belast dan de Donk wat betreft de horecacategorieën.

Beantwoording:

De regeling zoals die is opgenomen in de bestemming 'Horeca' is exact gelijk aan die van het 'Paraplubestemmingsplan Horeca'. Dit bestemmingsplan geldt vanaf 2009 voor een aantal winkelstrips in Breda, waaronder de Berg en de Donk. In dit plan is geregeld hoeveel horecagelegenheden en van welk type er aanwezig mogen zijn in bepaalde gebieden. Destijds is bij de bepaling van het aantal horecagelegenheden uitgegaan van het feitelijk aanwezige aantal horecagelegenheden. Deze situatie is ongewijzigd. Aangezien de horecabedrijven legaal gevestigd zijn, worden ze niet 'wegbestemd'. Wel is het mogelijk, indien een horecabedrijf vertrekt, met een wijzigingsplan het maximaal aantal toegestane horecabedrijven te wijzigen.

cc.

Samenvatting:

Gevraagd wordt aan te geven waarom in het bestemmingsplan niet is aangegeven dat er een wijziging is opgetreden met betrekking tot de toegang tot de Cingeltjes en het niet-toegankelijk zijn voor onbevoegden van de Kamertjes.

Beantwoording:

De toegang tot en de toegankelijkheid van gebieden wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Het is daarom ook niet noodzakelijk en mogelijk dit te noemen in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.3.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 januari tot en met 15 februari 2012 voor inspraak terinzage gelegen. Op 10 en 18 januari 2012 zijn de inloop- c.q. informatiebijeenkomsten gehouden. Huis-aan-huis is informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan en is iedereen uitgenodigd voor de bijeenkomsten. Daarnaast is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan en de procedure.

Inspraakreacties

De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. Martens Bestratingen

Samenvatting:

Gevraagd wordt of het bouwvlak ter plaatse van de bedrijfsbebouwing vergroot kan worden aan de voorzijde tot in het verlengde van de voorkant van de bestaande woning.

Beantwoording:

Op de verbeelding is het bouwvlak aan de voorzijde vergroot.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. M.Y. Naerebout

Samenvatting:

Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat geen nieuwe bedrijfswoning is toegestaan op het betreffende perceel en is van mening dat de waarde van het perceel in negatieve zin is aangetast. Daarnaast geeft indiener aan te gaan wonen op het adres en de woonbestemming daarom te handhaven.

Beantwoording:

Op dit moment is feitelijk geen bedrijfswoning aanwezig op het betreffende perceel. Vanuit milieuwetgeving en vanuit programmatische redenen is het toevoegen van nieuwe (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein of een gebied met hoofdzakelijk bedrijfsmatige functies niet wenselijk.

Bepaalde bedrijven kunnen een vorm van overlast (geluid, geur, stof en gevaar) geven voor de omgeving. Deze overlast is op een bedrijventerrein acceptabel om zo de bedrijven (binnen de verleende milieuvergunning) alle ruimte te geven voor hun bedrijfsvoering. Exact om die reden zijn nieuwe (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein niet wenselijk. Bedrijfswoningen moeten bijvoorbeeld in het kader van de Wet geluidhinder getoetst worden als 'normale' woningen en zijn om die reden een geluidgevoelig object. Geluidgevoelige objecten kunnen de bedrijven bij uitbreiding belemmeren. Op een bedrijventerrein wordt dat niet wenselijk geacht. Om bedrijven dus optimaal de ruimte te geven, zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan.

Daarnaast is het programmatisch niet wenselijk om extra woningen toe te staan. In onderhavig bestemmingsplan is daarom woningvermeerdering in het gehele plangebied niet toegestaan (zie paragraaf 3.4.2). Er zijn momenteel al meer dan voldoende woningen gepland tot 2020 in Breda dan regionaal is afgesproken. Elke extra woning moet gemotiveerd worden en kan alleen als er een ruimtelijk gezien een verbetering van de locatie optreedt, het algemeen maatschappelijk belang prioriteit heeft en elders in de stad woningbouwcapaciteit verdwijnt. Daar is op deze locatie op dit moment geen sprake van.

Gelet op het bovenstaande is er geen aanleiding om voor deze locatie een uitzondering te maken en nieuwe (bedrijfs)woningen toe te staan. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Bekuplast Nederland b.v.

a.

Samenvatting:

Indiener verzoekt om op de plankaart de aanduiding 'bedrijfswoning' op zijn perceel op te nemen omdat voor de bouw van een woonhuis met kantoor en magazijn in 1989 vergunning is verleend.

Beantwoording:

De aanduiding 'bedrijfswoning' is conform de verleende bouwvergunning opgenomen op de verbeelding.

b.

Samenvatting:

Daarnaast vraagt indiener om een bevestiging dat in een bedrijfs- of dienstwoning ook een huishouden gehuisvest mag zijn in plaats van slechts een persoon.

Beantwoording:

In een bedrijfs- of dienstwoning is ook een huishouden toegestaan; een huishouden kan bestaan uit 1 of meerdere personen.

c.

Samenvatting:

Tevens vraagt indiener of het juist is dat slechts bedrijven in categorie 1 en 2 zich mogen vestigen. En of de aanduiding 'gemengd' aangeeft dat er ook sprake kan zijn van andersoortige bedrijvigheid.

Beantwoording:

Op het perceel Paardeweide 10 geldt de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in categorie 1, 2 én 3.1 toegestaan zoals opgenomen in de bijlage bij de planregels. Daarnaast is voor dit bedrijventerrein de aanduiding 'gemengd' opgenomen, waarbij ook kleinschalige kantoren (tot 130 m²), dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en sport zijn toegestaan. Deze begrippen zijn gedefinieerd in artikel 1 van de planregels.

Behalve categorie 1 en 2 bedrijven zijn dus ook categorie 3.1 bedrijven toegestaan; tevens is inderdaad andersoortige bedrijvigheid mogelijk.

d.

Samenvatting:

Indiener vraagt om een bevestiging van het feit of het betreffende perceel (sectie H nummer 2734, groot 1080 m²) nog steeds, binnen de bebouwingsgrens en rekening houdend met de maximale bouwhoogte, voor 100% bebouwd mag worden.

Beantwoording:

Op het perceel Paardeweide 10 geldt op basis van het thans nog vigerende bestemmingsplan Haagse Beemden (onherroepelijk d.d. 11-12-2000) de bestemming 'Bedrijventerrein'. Als bouwregels geldt onder andere dat:

- de gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken gesitueerd moeten zijn.*
- het bebouwingspercentage maximaal 60% mag bedragen.*
- de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 meter dient te bedragen.*

In het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Als bouwregels zijn opgenomen:

- gebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden;*
- het bouwvlak mag volledig bebouwd worden, tenzij een andere maximum bebouwingspercentage is aangeduid.*

Abusievelijk is in het concept-ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding geen bebouwingspercentage opgenomen voor dit bedrijventerrein. Dat zou betekenen dat het bouwvlak volledig (100%) bebouwd mag worden. Dat is echter niet wenselijk. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is op de verbeelding een bebouwingspercentage van 60% opgenomen. Het perceel is zo wat betreft de bouwregels dus bestemd conform de vigerende regeling. Het perceel voor 100% bebouwen is dus (nog steeds) niet mogelijk overeenkomstig de vigerende regeling. De verbeelding is aangepast.

e.

Samenvatting:

Indiener verzoekt de noordelijke begrenzing van de bestemming 'Groen', grenzend aan perceel Paardeweide 10, op de plankaart aan te passen aan de oude en juiste situatie.

Beantwoording:

De bestemming 'Groen' is gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' conform de oude situatie. Het bouwvlak is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan. Alle huidige bebouwing is binnen het bouwvlak gelegen, ook al is dit lastig te bepalen door de dikte van de lijn. De bouwgrens is echter het hart van de lijn vanaf waar gemeten moet worden. Binnen het bouwvlak is een ruimte aanwezig van circa 1 a 1,5 meter breed voor de bouw van een erker oid. De juiste (en gevraagde) bebouwingsgrens is dus opgenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. G.P. van de Haar

a.

Samenvatting:

Indiener geeft aan dat in paragraaf 5.11 van de toelichting wel melding wordt gemaakt van de straling van de hoogspanningsleiding en de daarbij behorende wettelijke normen, maar niet concreet wordt genoemd wat de gemeente nu aan activiteiten gaat ontplooiën om te zorgen dat de betreffende bewoners zo min mogelijk gezondheidsschade ondervinden.

Beantwoording:

De Rijksoverheid (met name de ministeries van EL&I en I&M) zijn verantwoordelijk voor (het beleid over) de hoogspanningslijnen. De gemeente Breda kan alleen via overleg invloed proberen uit te oefenen op (het beleid over) hoogspanningslijnen. Het overleg met de Rijksoverheid is ook al enige tijd gaande, waarbij Breda zowel individueel, via de regio West-Brabant als BrabantStad (een samenwerkingsverband met de provincie Noord-Brabant en de andere grote steden in Brabant) de Rijksoverheid probeert te overtuigen van het feit dat hoogspanningslijnen zo min mogelijk door bebouwd/bewoond gebied moeten lopen. Dit overleg heeft er echter tot op heden helaas niet in

geresulteerd dat de 150kV-verbinding door de Haagse Beemden wordt verwijderd dan wel ondergronds wordt gebracht.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat minister Verhagen zowel in de brief van 8 juni 2011 als in die van 14 december 2011 wel aangeeft "Wel wil ik er nadrukkelijk op wijzen dat het hier gaat om het ontlasten van bewoners, de veiligheid van bewoners is niet in het geding."

Ondanks dat de gemeente Breda formeel weinig tot geen bevoegdheden heeft ten aanzien van (het beleid over) hoogspanningslijnen blijft de gemeente zich via overleg inzetten voor een zo'n optimaal mogelijke oplossing.

b.

Samenvatting:

In de toelichting staat dat de minister de Tweede Kamer informeert over de vervolgstappen voor het einde van 2011. Indiener vraagt om het resultaat te vermelden, aangezien het inmiddels 2012 is.

Beantwoording:

In een brief d.d. 14 december 2011 heeft de minister van EL&I aan de Voorzitter van de Tweede Kamer aangegeven "Het zorgvuldig onderzoeken van de mogelijke opties vergt precisie en afstemming en neemt daardoor meer tijd in beslag dan verwacht. Ik verwacht daarom uw Kamer niet eind van dit jaar, maar in de eerste helft van 2012 van meer informatie te kunnen voorzien."

Verder schrijft de minister "Ik krijg regelmatig signalen van bewoners en gemeenten, die mij vragen wanneer ik duidelijkheid kan geven over dit onderwerp. Ik ben mij er dan ook van bewust dat ik het geduld van deze mensen op de proef stel."

Als laatste schrijft de minister aan de Tweede Kamer "Daarbij wil ik er ook op wijzen dat de veiligheid van bewoners niet in het geding is en dat, zoals ik ook in mijn brief van 14 juli jl. (Kamervragen 2010-2011, 3133) heb aangegeven, bewoners de zekerheid hebben dat zij niet verplicht zullen worden om te verhuizen."

Gezien het bovenstaande kan de gemeente Breda op dit moment niets aanvullends melden over de vervolgstappen ten aanzien van hoogspanningsverbindingen door woongebieden. De minister zal in de loop van 2012 meer informatie geven. De toelichting is aangepast met de laatste stand van zaken omtrent de planning.

c.

Samenvatting:

Indiener mist een toelichting over de beheersing/beperking van straling door zenders, zoals GSM, UMTS, zendamateurs, etc, terwijl deze ook een gezondheidsrisico in zich hebben.

Beantwoording:

Dit onderwerp is niet opgenomen in de toelichting, omdat de gemeente Breda zich baseert op een advies van de Gezondheidsraad aan de staatssecretaris van I&M en de ministers van EL&I en VWS (18 oktober 2011). De conclusie uit dit advies is: "Er is geen bewijs gevonden dat blootstelling aan elektromagnetische velden van mobiele telefoons, antennes voor mobiele telefonie of Wifi-voorzieningen nadelige effecten heeft op de ontwikkeling van de hersenen van kinderen." Verder stelt de Gezondheidsraad dat er geen reden is om de huidige grenswaarden voor blootstelling te veranderen, aangezien bij de vaststelling daarvan ruime veiligheidsmarges (50 keer lager dan het blootstellingsniveau waarboven gezondheidseffecten kunnen optreden) zijn gehanteerd.

d.

Samenvatting:

Een groot deel van de bewoners in de Haagse Beemden beschikt niet over eigen terrein om hun auto's op te parkeren, zodat dit in de openbare ruimte gebeurt. Indiener vraagt om het gemeentelijk groen dat wordt afgestoten, in te richten voor parkeerplaatsen.

Beantwoording:

Het groen wordt niet afgestoten maar omgevormd. Het omvormen van het groen is een bezuinigingsmaatregel en betekent dat plantsoenen gazons worden. Er wordt niet omgevormd naar parkeerplaatsen, omdat geen budget beschikbaar is voor de aanleg van parkeerplaatsen.

e.

Samenvatting:

Indiener vindt dat zeer onzorgvuldig is omgesprongen met nummering/opsommingen en zinnen niet zijn afgemaakt.

Beantwoording:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

5. B. Dekker

a.

Samenvatting:

Voor de hoogspanningsleiding in de Haagse Beemden wordt door het RIVM een breedte aangehouden van 2x80 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is een oude norm van 2x28 meter aangehouden, terwijl verwacht zou worden dat de nieuwe norm van 2x80 meter als dubbelbestemming wordt opgenomen.

Beantwoording:

De zone van 2x28 meter betreft de zakelijke rechtstrook. Dat is een zone waar gebruiksbeperkingen gelden, maar die niets van doen heeft met magneetvelden. De 2x80 meter van het RIVM is de indicatieve zone en die heeft louter te maken met magneetvelden. De breedte van de zakelijk rechtstrook wordt in beginsel bepaald op basis van de maximale uitzwaai van de lijnen en de hoogte van de masten en de breedte van de traversen. Het zijn dus twee zoneringen die niet vergelijkbaar zijn. Het is dus niet zo dat de 2x28 meter inmiddels is opgerekt naar 2x80m. De 2x28m is nog steeds de breedte van de zakelijke rechtstrook die op de verbeelding moet worden opgenomen. De indicatieve zone is uitsluitend van belang indien nieuwe gevoelige bestemmingen hierbinnen gepland staan. Dit is niet het geval.

b.

Samenvatting:

Indiener geeft aan dat in het gebied tussen de hoogspanningsleiding en het Wilderdpad de letter 'V' is opgenomen en vraagt dit te verwijderen.

Beantwoording:

Voor dit gebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - natuur en landschap'. Abusievelijk is hierbij een losse letter 'V' opgenomen, echter zonder betekenis. Deze is verwijderd op de verbeelding.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

6. H.J. Vandeweijer

Samenvatting:

Indiener vraagt om duidelijker aan te geven welke sport- en horeca-activiteiten in sportcafé De Ganzerik zijn toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan. De uitkomsten van het akoestisch rapport en de uitspraak van de Raad van State en rechtbank Breda zouden daarbij leidend moeten zijn.

Beantwoording:

Op grond van artikel 16 'Sport' is uitsluitend ondergeschikte horeca toegestaan in de vorm van een sportkantine. In artikel 1, lid 1.85, is een begripsbepaling opgenomen van 'sportkantine'. In deze begripsbepaling is onder andere vermeld dat ondergeschikte (sport)gerelateerde horeca-activiteiten zijn toegestaan en ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen. Bovendien is de gemeente voornemens ook privaatrechtelijk met de nieuwe huurder van het pand overeen te komen alleen sportgerelateerde ondergeschikte horeca is toegestaan en dat voldaan moet worden aan het toelaatbare geluidniveau zoals vermeld in het akoestisch rapport van Rosmalen Bouw Akoestiek van 12 februari 2008. Hierin is vermeld dat een geluidniveau toelaatbaar is van 73 dB(A) in de nachturen (23.00- 07.00 uur), 78 dB(A) in de avondperiode (19.00 – 23.00 uur) en 83 dB(A) in de dagperiode.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7. M.A.A. Slot

Samenvatting:

Indiener verzoekt de trimplaats (tussen tennisvereniging Haagse Beemden en basisschool de Hoogakker) op te heffen en dit als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan, aangezien de trimbaan voor veel overlast in de buurt zorgt. De trimbaan wordt namelijk gebruikt als hangjongerenplek en geeft geluid-, geur- en afvaloverlast. Daarnaast worden lantaarnpalen en afvalbakken vernield en worden tennissers verwond.

Beantwoording:

De beschreven overlast is bekend. De trimplek is ooit aangelegd als burgerinitiatief (Hart voor je Buurt). In overleg met de initiatiefnemers wordt gekeken waar deze toestellen eventueel naar toe verplaatst kunnen worden.

Voor de trimplaats geldt de bestemming 'Groen'. Hierin zijn speelvoorzieningen, zoals glijbanen, schommels etc. mogelijk. Ook een trimplaats kan hieronder vallen. Of een speelvoorziening daadwerkelijk wordt geplaatst, regelt een bestemmingsplan niet. Een bestemmingsplan laat het alleen toe. Binnen de bestemming 'Groen' is het wel wenselijk om speelvoorzieningen toe te blijven staan, aangezien anders nergens speelplekken mogelijk zijn.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

8. J. Dániel

a.

Samenvatting:

Indiener vraagt om een aanscherping van de bouwregels (art. 3.2.1) van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' door meer maxima te stellen voor het aantal bouwwerken, alsmede voor de oppervlakte en de hoogte hiervan.

Beantwoording:

Artikel 3, lid 3.2.1, onder b, van de regels is gewijzigd. De toegestane bebouwing is qua aard en maximale bouwhoogte beperkt.

De regels zijn aangepast.

b.

Samenvatting:

Indiener geeft aan dat er verwarring kan ontstaan over de definities 'hoofdgebouw', 'aan- en uitbouw' en 'bijgebouw'. Om dergelijke discussies te vermijden, verzoekt indiener in de bouwregels (art. 19.2.2) op te nemen dat de diepte van hoofdgebouwen en aangebouwde bijgebouwen óók niet meer dan 12 of 15 meter mag bedragen. Hiervoor dienen de definities voor 'aan- en uitbouw' en 'bijgebouw' aangepast te worden.

Beantwoording:

De begripsbepalingen van 'hoofdgebouw', 'aan- en uitbouw' en 'bijgebouw' zijn in combinatie met artikel 2, wijze van meten, duidelijk genoeg om de maximale bouwdiepte te bepalen.

De regels zijn niet aangepast.

c.

Samenvatting:

Indiener vraagt wanneer de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw 3 meter mag bedragen of maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning. Gevraagd wordt één maximale goothoogte op te nemen.

Beantwoording:

Beide regels hebben tot doel dat onder bepaalde voorwaarden de woning (het hoofdgebouw) mag worden uitgebreid met een aan- of uitbouw of een bijgebouw. Deze bebouwing dient qua hoogte aan te sluiten bij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. In principe is een maximale hoogte van 3 meter voor een aan- of uitbouw of bijgebouw wenselijk. Echter, indien de hoogte van de

eerste bouwlaag van de woning hoger is dan 3 meter, is het ruimtelijk (en technisch) gezien wenselijk om aan te sluiten bij de hogere hoogte. Voor die gevallen mag de goothoogte van de uitbreiding maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag bedragen. De planregels zijn niet aangepast.

d.

Samenvatting:

Indiener vraagt het bepaalde in artikel 19.2.3 onder e te schrappen.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan een bijgebouw, bijvoorbeeld een garage, of op een zijdelingse aanbouw (onder bepaalde voorwaarden) uit te breiden met een verdieping. Aangezien dit ruimtelijk gezien niet op bezwaren stuit en wij de bewoners die nog geen gebruik hebben gemaakt van deze uitbreidingsmogelijkheid, niet willen beperken, is deze bouwregel ook in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Zie ook de beantwoording onder 15.

De regels zijn niet aangepast.

e.

Samenvatting:

Indiener verzoekt meer bouwregels voor geschakelde woningen op te nemen. Zo is het wenselijk dat in de voorschriften voor dergelijke woningen een regeling wordt opgenomen dat de bouw- en goothoogte van deze bouwwerken gelijk is.

Beantwoording:

Op grond van artikel 19, lid 19.2.2, geldt voor alle woningen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor geschakelde woningen geldt dus al eenzelfde hoogte. Verder zijn algemene regels opgenomen voor de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

De regels zijn niet aangepast.

f.

Samenvatting:

Indiener mist een bepaling die regelt dat het verschil in diepte (lengte) tussen de geschakelde aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet te groot is, bijvoorbeeld 4 meter.

Beantwoording:

In beginsel zijn dezelfde bouwregels van toepassing en heeft iedereen dezelfde rechten. Echter, aangezien op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook uitbreidingen van de woningen deels vergunningsvrij zijn, is niet in een bestemmingsplan te regelen dat de maximale diepte van aan- en uitbouwen afgestemd moeten worden op de aan- en uitbouw van de burens. De bestemmingsregels zijn per perceel van toepassing. Het is niet mogelijk en niet wenselijk om de uitbreidingsmogelijkheden op een perceel afhankelijk te stellen van een naastgelegen perceel. Dan ontstaat rechtsongelijkheid.

De regels zijn niet aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

9. Haso

Samenvatting:

Indiener geeft aan dat de Paardeweide een bedrijventerrein is met een woon-werk bestemming, geïntegreerd in de woonwijk en bedoeld als kleinschalig bedrijventerrein voor bedrijven in de categorie 1 en 2. Het was de bedoeling dat op alle kavels een bedrijfspand gebouwd zou gaan worden met een woonhuis. In de loop van de jaren is aan deze theorie door de gemeente niet vastgehouden en zijn kavels verkocht om daar alleen een bedrijfspand op te bouwen. Dit gebeurt zonder te overwegen wat de gevolgen zijn voor de huidige bewoners van de Paardeweide. Het (wan)beleid van de gemeente (toestaan van het bouwen van bedrijfspanden zonder woonhuizen, omdat de gemeente de grond niet verkocht kreeg) heeft de afgelopen jaren een aantal vervelende consequenties meegebracht voor bewoners van de Paardeweide:

- waardevermindering van het woonhuis;

- werknemers houden zich niet aan de maximum snelheid van 30 km/u;
- stank en geluidsoverlast van bedrijven;
- meer verkeeroverlast door vestiging van autobedrijf;
- vermindering woongenot.

Door de woonbestemming voor de Paardeweide te verwijderen, verergeren volgens indiener bovenstaande zaken. Indiener vraagt daarom de woonbestemming te behouden.

Beantwoording:

De thans vigerende bestemming is 'Bedrijfsdoeleinden' (bestemmingsplan Haagse Beemden, onherroepelijk 11 december 2000). Hierbinnen zijn bedrijven c.q. inrichtingen toegestaan in categorie 1, 2 én 3 zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels én bedrijven die niet genoemd zijn in de bijlage, maar wel gelijkwaardig zijn. Het gebied is in de opzet en ontwikkeling van de Haagse Beemden altijd bedoeld als werkgebied en dient als buffer tussen de zwaardere bedrijvigheid op Emer Hintelaken en de woongebieden. De hoofdfunctie is bedrijvigheid waarbij, indien mogelijk in verband met geluid, een bedrijfswoning is toegestaan. Dit principe komt tot uiting in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', het gebied is daardoor nadrukkelijk niet bedoeld als sec woongebied met een paar bedrijven, maar als bedrijventerrein met, waar mogelijk, bedrijfswoningen.

Het bestemmingsplan is geen instrument om eigenaren van een bedrijfskavel te dwingen om te bouwen. Het bestemmingsplan omvat altijd het principe van toelatingsplanologie ('functies zijn toegestaan, maar niet verplicht'). De gemeente kan een eigenaar dus niet dwingen om te bouwen. Die vrijheid ligt in de vigerende situatie bij de eigenaar zelf. Het is dus niet juist dat de gemeente ondernemers van de Paardeweide naar elders wil verplaatsen.

Het is daarom ook niet juist dat er de afgelopen jaren een waardevermindering heeft plaatsgevonden van de panden aan de Paardeweide doordat ondernemers alleen een bedrijfshal bouwden. De gronden zijn hier juist voor bedoeld.

Binnen de vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bedrijven in categorie 1, 2 en 3 toegestaan. Bepaalde bedrijven kunnen dus een vorm van overlast geven, maar dit wordt op een bedrijventerrein acceptabel geacht om juist de bedrijven (binnen de verleende milieuvergunning) alle ruimte te geven voor hun bedrijfsvoering. Exact om die reden zijn nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein niet wenselijk. Beleidsmatig zijn de provincie en de gemeente van mening dat bedrijven op een bedrijventerrein de volle mogelijkheid moeten krijgen om te kunnen uitbreiden, zonder daarin belemmerd te worden door (bedrijfs)woningen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

10. Perfetti Van Melle Benelux b.v.

Samenvatting:

Op pagina 57 en 58 van de toelichting worden de bedrijven Perfetti Van Melle Benelux b.v. en Peco Suikerwerken b.v. genoemd als geurrelevante bedrijven. De activiteiten van beide bedrijven zijn echter samengevoegd wat resulteert in één milieuvergunning (d.d. 26 augustus 2008) op naam van Perfetti Van Melle Benelux b.v. De geuremissie is daarbij onveranderd. Verzocht wordt de tekst overeenkomstig aan te passen.

Beantwoording:

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

11. P. Landweer

Samenvatting:

Indiener verzoekt om de bestemming 'Groen' op te nemen achter de woningen aan de Maaibeemd 29 t/m 45 in plaats van de bestemming 'Wonen', overeenkomstig de situatie aan de achterzijde van de woningen aan de Maaibeemd 47 t/m 107.

Beantwoording:

De bestemming achter de betreffende percelen is gewijzigd naar 'Groen', conform het feitelijke gebruik en de vigerende situatie.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

12. M. Hogendorp

Samenvatting:

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'Sport' die is toegekend aan de gronden tussen de Rietdijk en Krommedijk.

Beantwoording:

Voor een deel van de gronden met de bestemming 'Sport' is een artikel 19, lid 1 WRO procedure gevoerd ten behoeve van de aanleg van een sportveld. De verleende vrijstelling (februari 2005) en de feitelijke situatie is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan middels de bestemming 'Sport'.

Het aan de noordzijde grenzende perceel krijgt (voorlopig) de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden'. Destijds is echter bij de aanleg van het extra voetbalveld gesproken over het toekomstig gebruik van de aangrenzende gronden. Toen is geconstateerd dat deze locatie de enige locatie is in de Haagse Beemden waar ruimtelijk gezien nog mogelijkheden liggen om sportvoorzieningen uit te breiden indien daar de noodzaak toe ontstaat. De toegekende bestemming 'Agrarisch' hoeft dus niet te betekenen dat deze bestemming altijd zo zal blijven.

Een ander deel van de gronden met de bestemming 'Sport' (behorend bij de Texashoeve) is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Recreatieve doeleinden' en mag gebruikt worden ten behoeve van sportbeoefening, waarbij bebouwing is uitgesloten. Conform de vigerende bestemming en het huidige gebruik wordt de bestemming in onderhavig bestemmingsplan gewijzigd in 'Recreatie'.

Voor het deel van de gronden met de bestemming 'Sport' in de hoek Rietdijk-Krommedijk geldt de vigerende bestemming 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde' (bestemmingsplan Buitengebied, onherroepelijk augustus 1997). Deze gronden zijn abusievelijk in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Sport', maar worden conform de vigerende en feitelijke situatie bestemd als 'Agrarisch met Waarden - Natuur- en landschapswaarden' (zie ook de beantwoording in paragraaf [7.3.1](#) onder 1).

De verbeelding is overeenkomstig het bovenstaande aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

13. J. Storm

Samenvatting:

Indiener verzoekt het bestemmingsplan te wijzigen zodat het is toegestaan de thans bestaande bebouwing en de naastgelegen schuur te splitsen, zodat beiden geschikt zijn om apart als woonhuis te gebruiken.

Beantwoording:

In onderhavig bestemmingsplan is woningvermeerdering in het gehele plangebied niet toegestaan (zie paragraaf [3.4.2](#)). Er zijn momenteel al meer dan voldoende woningen gepland. Voor nieuwe woningbouwinitiatieven is over het algemeen, programmatisch gezien, geen ruimte.

Daarnaast is het niet wenselijk dat in de landgoederenzone (ecologische hoofdstructuur) door een extra woning extra verkeersbewegingen ontstaan. Een uitzondering kan gemaakt worden voor rijksmonumenten. Echter, de betreffende individuele bebouwing is geen rijksmonument, wat betekent dat het vanuit erfgoed niet noodzakelijke/wenselijk is dat de bebouwing gehandhaafd blijft.

Bovendien is onderhavig bestemmingsplan een consoliderend bestemmingsplan, waarin dergelijke nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen niet mogelijk gemaakt worden. Het staat indiener uiteraard wel vrij om, indien een concreter plan bekend is, een officieel initiatiefverzoek in te dienen bij de gemeente Breda. Hieraan zijn kosten verbonden. Dit concretere verzoek wordt dan integraal beoordeeld in de zogenaamde 'intake'. Het college neemt dan een principebesluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit kan een positief besluit zijn, maar ook negatief.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

14. J.C.J. van den Kieboom mede namens 8 omwonenden

Samenvatting:

Het bestemmingsplan laat een wijziging zien van de plangrenzen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan voor het gebied ten noorden van de Emerparklaan, Rietdijk en Achter Emer. Een motivatie daarvoor ontbreekt en is niet conform afspraken in het kader van de visie Landgoederenzone Haagse Beemden. Daarin is bewust gekozen het noordelijk en zuidelijk deel van de landgoederenzone met elkaar verbonden te houden. Indieners vragen de plangrenzen aan te passen conform het vigerend bestemmingsplan onder handhaving van de vigerende bestemmingen en voorschriften.

Beantwoording:

Het maakt niet uit binnen welk bestemmingsplan gronden liggen. De bestemming van de gronden is onafhankelijk van de ligging in een bepaald bestemmingsplan. De gronden zouden eenzelfde bestemming hebben gekregen in ieder ander bestemmingsplan. Verder doen de plangrenzen niet af aan de afspraken gemaakt in het kader van de visie Landgoederenzone Haagse Beemden. De afspraken kunnen nog steeds worden uitgevoerd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

15. I.M. van Unen-Schrader

Samenvatting:

Indiener is tegen de mogelijke realisatie van een uitbreiding met 1 bouwlaag zoals omschreven in artikel 19.2.2 en 19.2.3 van de hoekwoning aan de Rechte Slagen 20. Door realisatie van een dergelijke uitbreiding wordt indiener geconfronteerd met een ondoorzichtige muur direct grenzend aan de achtertuin met als gevolg minder (zon)licht en uitzicht. Hierdoor wordt gevreesd voor aantasting woonkarakter, aantasting gebruiksmogelijkheden naburige gronden, aantasting straatbeeld en karakter woonomgeving, onevenredige aantasting woonsituatie en waardevermindering van de woning. Gevraagd wordt de hoogte van achter de woning te realiseren uitbouwen te beperken tot 3 meter.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan was een uitbreiding met 1 bouwlaag op een bijgebouw, zoals bijvoorbeeld een garage, of zijdelingse aanbouw, onder bepaalde voorwaarden al mogelijk. Veel bewoners van de Haagse Beemden en ook een aantal bewoners aan de Rechte Slagen hebben reeds gebruik gemaakt van deze uitbreidingsmogelijkheid. Aangezien een dergelijke uitbreiding ruimtelijk gezien niet ongewenst is en de gemeente niet van mening is dat er een oneveredige aantasting van het woonklimaat ontstaat, willen wij de bewoners die nog geen gebruik hebben gemaakt van deze uitbreidingsmogelijkheid niet beperken ten opzichte van hun burens. Zo is er al geen sprake van vrij uitzicht en zal dit door de uitbreiding ook niet meer beperkt worden. Daarnaast zal er geen vermindering van zonlicht plaatsvinden, doordat de uitbreiding onder het dakvlak gerealiseerd moet worden. Dit betekent dat de woning zelf de beperkende factor is wat betreft het tegenhouden/doorlaten van zonlicht. De regeling is daarom niet aangepast. Het uiterlijk van een dergelijke uitbouw wordt door de commissie Ruimtelijke kwaliteit beoordeeld. Een bestemmingsplan stelt geen eisen aan de architectuur van een bouwwerk.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

16. M. in 't Groen

Samenvatting:

Indiener vraagt de gronden tussen de Rietdijk en Krommedijk niet te bestemmen als 'Sport', omdat deze bestemming zorgt voor een waardevermindering van de woning, lichtvervuiling, geluidsoverlast, parkeerproblemen en overlast van hangjeugd.

Beantwoording:

zie beantwoording onder 12.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.3.3 Zienswijzen

Na de verwerking van het vooroverleg en de inspraak is, met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) gestart met de formele vaststellingsprocedure. Gedurende 17 mei tot en met 27 juni 2012 heeft een ieder de mogelijkheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan in te brengen. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. In het raadsvoorstel is de behandeling van de zienswijzen opgenomen.

7.3.4 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.