

## **Toelichting**

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

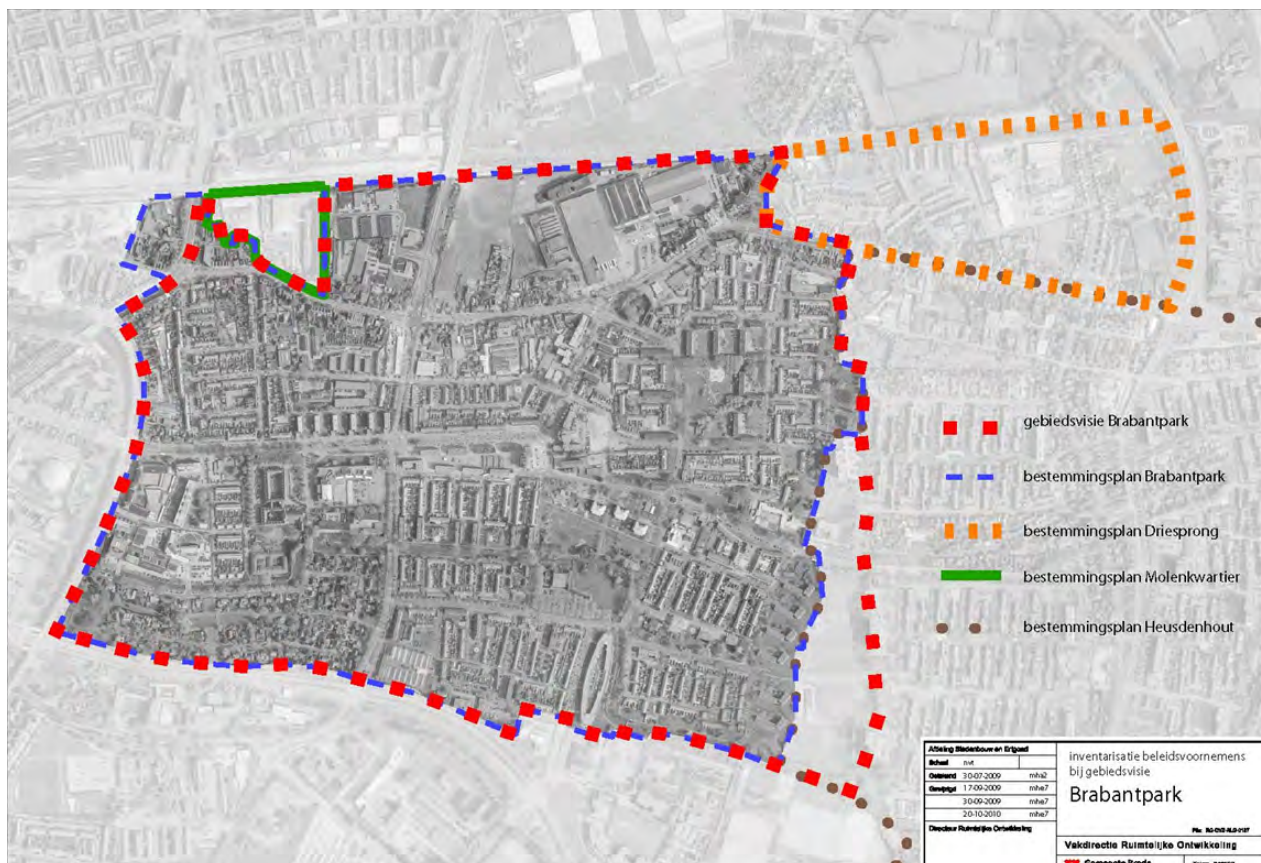
## 1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn grotendeels ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer nu per 1 juli 2008 de 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 onderhavig 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 in samenwerking met de begeleidingsgroep Brabantpark de gebiedsvisie Brabantpark (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010) opgesteld. Tijdens verschillende bijeenkomsten zijn niet alleen onderwerpen met een ruimtelijke component aan de orde gekomen die in onderhavig bestemmingsplan een plek hebben gekregen, maar zijn ook andere onderwerpen die de leef- en woonkwaliteit van Brabantpark raken, besproken. In de gebiedsvisie zijn randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd die als basis hebben gediend voor dit bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

De wijk Brabantpark ligt in het oosten van Breda, grenzend aan de oostelijke singels. De begrenzing wordt in het noorden gevormd door de spoorlijn Breda-Tilburg en de herontwikkeling Molenkwartier. In het oosten wordt de grens gevormd door de groen- en sportzone tussen Heusdenhout en Brabantpark.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

De grens vervolgt in het zuiden zijn weg langs de waterloop de Molenleij, Agaatstraat, ten zuiden van de Koraalstraat en Claudius Prinsenlaan. Tenslotte zorgt de Wilhelminasingel, Teteringenstraat, Ceresstraat en Brouwmeesterstraat voor de westelijke begrenzing van het gebied. De plangrens sluit aan op de (toekomstige) bestemmingsplannen Heusdenhout, Driesprong, Molenkwartier, Claudius Prinsenlaan en Binnenstad. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Brabantpark vervangt een aantal bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan.

	<b>Bestemmingsplan</b>	<b>Vaststelling</b>	<b>Goedkeuring</b>	<b>Kroon/RvS</b>
1	Brabantpark	26-03-1998	12-11-1998	13-03-2000
2	Wijziging bestemmingsplan Brabantpark Antilooopstraat 45	14-10-2008 (B&W-besluit)		
3	Paraplubestemmingsplan Horeca	24-09-2009		
4	Bestemmingsplan Brabantpark partiële herziening 1999/1 Mgr. Hopmanstraat, achter nr 10	24-02-2000		
5	Paraplubestemmingsplan Smart-, grow- en headshops en belwinkels	16-07-2009		
6	Brabantpark D1961	15-11-1961	14-08-1962	
7	Verspreid liggende terreinen	12-01-1981	15-12-1981	11-02-1985
8	Hoge Steenweg e.o.	11-05-1966	05-07-1967	
9	Teteringsedijk	16-09-1964	10-03-1965	
10	Breda Zuid-Oost	25-06-1992	12-11-1992	17-08-1994
11	Brabantpark, wijzigingsplan Teteringsedijk naast 46G	22-02-2011 (B&W-besluit)		

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

### 1.4 Voorbereidingsbesluit

In de wijk Brabantpark hebben de afgelopen jaren veel (woningbouw)ontwikkelingen plaatsgevonden. Een aantal van deze ontwikkelingen was wenselijk, terwijl de gemeente op andere locaties liever een andere ontwikkeling had gezien. Het vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark' bood binnen bepaalde bestemmingen dermate ruime mogelijkheden voor woningbouw dat ingediende bouwaanvragen moesten worden gehonoreerd. Om ongewenste ontwikkelingen, die mogelijk waren op basis van het vigerende bestemmingsplan, tot een nieuw bestemmingsplan in procedure is zoveel mogelijk tegen te gaan, is een voorbereidingsbesluit genomen. Op 29 april 2010 heeft de raad dit voorbereidingsbesluit genomen voor tien gebieden in Brabantpark. Op 13 mei 2010 is dit besluit voor één jaar in werking getreden. De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit is overgenomen door de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vóór de afloop van het voorbereidingsbesluit.

Zoals gezegd is in het vigerende bestemmingsplan Brabantpark een aantal bouw mogelijkheden opgenomen, die onwenselijk zijn. Zo is voor de gronden gelegen aan de Wilhelminasingel, Teteringenstraat en Teteringsedijk de bestemming 'Gemengde doeleinden' toegekend. Op grond van deze planregels is hier woningvermeerdering en -splitsing mogelijk. Deze ontwikkeling is zowel beleidsmatig (stedelijke programmering) als stedenbouwkundig ongewenst. De locaties aan de Bastionstraat en op de hoek Mgr. Leytenstraat/Hooghout hebben de bestemming 'Wijkvoorzieningen'. Binnen deze bestemming is ook woningbouw toegestaan. Dit is beleidsmatig (stedelijke programmering) ongewenst.

#### Beleidsmatig

In de Structuurvisie Breda 2020 en in de plancapaciteit zijn meer woningen opgenomen dan is vastgelegd in regionale afspraken. Daarnaast groeit de bevolking in Breda minder hard dan voorzien. Er is sprake van een overcapaciteit aan woningen (zie ook paragraaf [3.4.2](#)). Deze overcapaciteit zit ook in het vigerende bestemmingsplan Brabantpark, waar vaak nog onbenutte bouw mogelijkheden

voor particulieren en andere initiatiefnemers opgenomen zijn. Deze bouwmogelijkheden tellen mee in de gemeentelijke plancapaciteit, waarbij niet van belang is of deze daadwerkelijk benut worden.

### **Stedenbouwkundig**

Binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' is woningvermeerdering toegestaan. In de planregels en op de bijbehorende plankaart is een bouwvlak aangegeven, evenals een maximum bebouwingspercentage. Niet concreet is aangegeven waar wel en niet gebouwd mag worden. Dit betekent dat een ongebreidelde woningvermeerdering ook op bijvoorbeeld achterterreinen, in loodsen en garages mogelijk is. Hoewel de achtertuinen in deze gebieden veelal bebouwd zijn, leidt het omzetten van deze bebouwing naar woningen tot ongewenste situaties. Dit heeft te maken met het algemeen stedenbouwkundig standpunt dat woningen georiënteerd moeten zijn op de straatzijde en niet op achterterreinen. Bovendien speelt het woongenot op aangelegene percelen een rol: door de functie wonen in de achtertuin treden belemmeringen op voor de burens.

Ook is niet aangegeven hoeveel woningen maximaal gebouwd mogen worden. Dit betekent dat een onbeperkt aantal woningen gebouwd kan worden, zonder dat daarbij de consequenties voor bijvoorbeeld de verkeersafwikkeling in beeld worden gebracht.

### *Onderhavig bestemmingsplan*

Het nieuwe bestemmingsplan neemt de werking van het voorbereidingsbesluit over. In onderhavig bestemmingsplan zijn geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk. Woningvermeerdering is uitgesloten in het gehele plangebied. Op die manier werkt de intentie van het voorbereidingsbesluit door in onderhavig bestemmingsplan.

## **1.5 Planvorm**

Het ruimtelijk toekomstbeeld voor Brabantpark is grotendeels gericht op behoud, en indien zich mogelijkheden voordoen, tevens ter versterking van het ruim opgezette groene karakter. Een deel van de ontwikkelingen die inmiddels gerealiseerd zijn, worden in dit bestemmingsplan juridisch verankerd. De komende periode worden (woningbouw)ontwikkelingen verwacht, die wellicht gewenst zijn mits het aanbod afgestemd wordt op de vraag in Brabantpark. Deze ontwikkelingen verkeren echter in een dergelijk pril stadium dat deze nu niet vertaald kunnen worden in onderhavig bestemmingsplan. Indien de plannen concreet genoeg zijn, zal hiervoor een apart bestemmingsplantraject gestart worden. In paragraaf [2.4](#) wordt hier nader op ingegaan. Gelet op het voorgaande is in hoofdzaak sprake van een bestemmingsplan dat gericht is op behoud van de huidige situatie. De regeling biedt daarbij overigens wel voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (beperkte) functiewijzigingen.

## **1.6 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. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' komen de sectorale milieu- en landschapsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de consultatie van de wijkraad, 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 archeologie en cultuurhistorie, 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 Ruimtelijke structuur

### 2.2.1 Cultureel erfgoed en openbare ruimte

De ruimtelijke structuur van Brabantpark wordt in deze paragraaf integraal beschreven vanuit de disciplines cultureel erfgoed en openbare ruimte.

#### Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is relatief laat tot ontwikkeling gekomen omdat het diende als schootsveld van de voormalige vesting. Het was een enigszins geaccidenteerd agrarisch terrein met akkers en weilanden. Van dit oorspronkelijke landschap is weinig overgebleven. De belangrijkste structurerende elementen die (deels) zijn bewaard, zijn de Teteringsdijk (begin dertiende eeuw), de Heusdenhoutsestraat, de Loopschans (oorspronkelijk 1682) en de spoorlijn naar Tilburg (1855). De Molenleij in zijn huidige vorm stamt uit de jaren zestig van de twintigste eeuw. De beek behoort tot de hoofdwaterlopen en ecologische structuur van Breda.

De Erfgoedvisie (Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015, vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2008) geeft een samenhangende visie op het gebied van het cultureel erfgoed van Breda in de disciplines archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed. Het belangrijkste uitgangspunt is daarbij identiteit. Cultureel erfgoed is een integraal deel van de identiteit en de stedelijke en landschappelijke ontwikkeling van Breda, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in plangebieden zijn beschermings- en inpassingsmogelijkheden van erfgoed het uitgangspunt. De gemeente Breda kent hiervoor gedeeltelijk een eigen beschermingsregeling zoals geformuleerd in de nota Erfgoed in context.

#### Archeologie

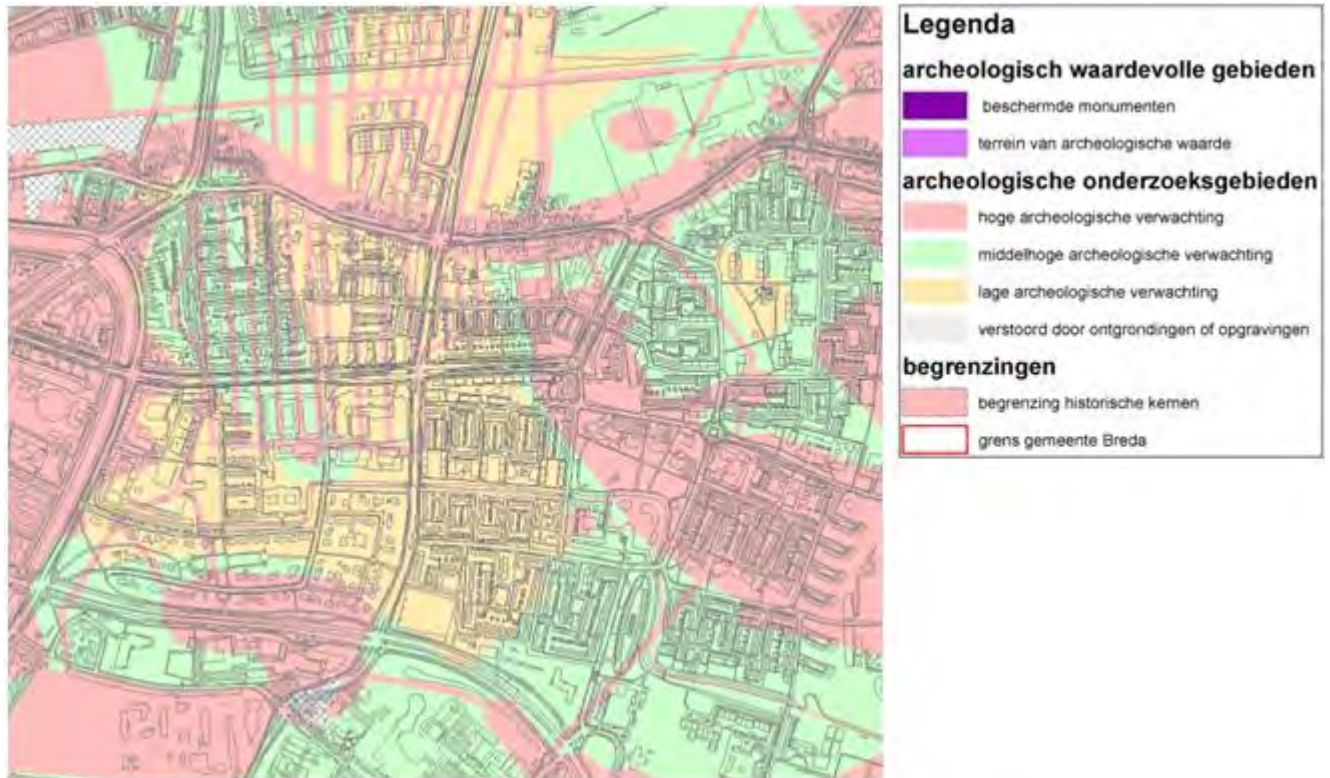
Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag (figuur 2.1). Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda valt het plangebied onder de categorie 'archeologische onderzoeksgebieden'.

Het landschap in en om het plangebied is erg dynamisch. In het westen van het plangebied bevindt zich het beekdal van de Watervliet dat overgaat in de lage zandgrond Verdebos Teteringsdijk. In het zuiden bevindt zich de hoge dekzandrug de kop van de Lovensdijk en in het oosten de hoge dekzandrug de akker van Heusdenhout. Deze verschillende landschappelijke elementen hebben een bijbehorende archeologische verwachting. In het plangebied komen dan ook gebieden met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting voor. De grootste zone heeft een lage verwachting en vormt een brede strook rond de Beverweg en de Brabantlaan. De hoge verwachting is vooral

aanwezig rond de Teteringsedijk, Claudius Prinsenlaan en Mgr. De Vetstraat en Hooghout. De overige delen hebben over het algemeen een middelhoge verwachting.

Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming (hoge en middelhoge verwachting) dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het een ontwikkeling betreft van een plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en er bodemingrepen mee gepaard gaan die dieper rijken dan 0,3 meter min maaiveld.



Figuur 2.1 Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie

### Historische geografie en gebouwd erfgoed

Tussen 1869 en 1881 werd de vesting Breda ontmanteld. Het plangebied lag geïsoleerd ten opzichte van de stad. Aan de oostzijde van de binnenstad lag de singelgracht en was een groot terrein gereserveerd als militair oefenterrein. Hierdoor werd een rechtstreekse verbinding met de binnenstad verhinderd. De dichtstbijzijnde bruggen over de singelgracht waren de Wilhelminabrug en de Bossche Brug. Daarnaast behoren grote delen van het gebied pas sinds 1927 tot het grondgebied van Breda. De eerste grote bouwactiviteit was in 1919-1922 de bouw van het Sint Ignatiusziekenhuis aan de Wilhelminasingel.

Na de eerste annexatie in 1927 maakte ir. W.F. Schaap een uitbreidingsplan met daarin ook de plannen voor een deel van het huidige Brabantpark (figuur 3.3). De ontwerpen uit deze periode zijn gebaseerd op de ideeën van de stadsbouwkunst, die de nadruk legde op theatrale en schilderachtige effecten van stedelijke compositie waarin de openbare ruimte centraal stond. Onderdeel van het uitbreidingsplan van Schaap was een villapark (het oorspronkelijke Brabantpark en naamgever van de later groter geworden wijk) in landschapsstijl. Na de Tweede Wereldoorlog werden de uitbreidingsplannen (door ir. P. Verhagen) naar het oosten opnieuw opgepakt. De buurten in oostelijk deel zijn gebaseerd op zowel de parochiegedachte als de functionalistische gedachte, met een overvloed aan licht, lucht en ruimte. Het belangrijkste structurerende element was en is de Claudius Prinsenlaan, een groene 'parkway' die de binnenstad met het buitengebied verbindt. Een 'parkway' is een brede groenstructuur met daarbinnen voor elke verkeersdeelnemer een eigen strook; bomen staan in groepen of rijen en bebouwing staat los in het groen. Met de aanleg van de Claudius Prinsenlaan is het oorspronkelijke villapark Brabantpark in tweeën geknipt.

## Hoofdstructuur

Het huidige Brabantpark ligt ingeklemd tussen de Teteringsedijk/spoorlijn en de Claudius Prinsenlaan. Brabantpark heeft twee structurerende assen binnen de wijk. Dit zijn de St. Ignatiusstraat en de Beverweg. De Beverweg is de belangrijkste wijkontsluitingsweg tussen de zuidelijke en noordelijke rondweg. De St. Ignatiusstraat heeft een boulevardprofiel (brede middenberm met dubbele rij bomen) en de Beverweg een laanprofiel (twee rijen bomen aan weerskanten van de rijbaan). Deze wegen wikkelen het verkeer af naar de Wilhelminasingel, Claudius Prinsenlaan, noordelijke rondweg en uiteindelijk de A27.

Het hart van de wijk wordt gevormd door het winkelcentrum Brabantplein. De 'parkway' Claudius Prinsenlaan is verbijzonderd met een aantal bijzondere gebouwen, waaronder het markant gesitueerde Gemeentelijk Sportcentrum.

Uit figuur 2.2 blijkt dat in de wijk veel groen aanwezig is. Het groen bestaat uit bomenstructuren langs de bredere wegen, grotere aaneengesloten groen in parken (gebruiksgroen) en ecologische groen, met name langs de Molenleij. Het groene karakter van Brabantpark, waaronder de bomenstructuren, wordt over het algemeen zeer gewaardeerd en als beschermingswaardig getypeerd.

Het noordwestelijke deel van de wijk is compacter en intiemer met tuinmuren en groene hagen als erfafscheiding. Het oostelijke deel is ruimer van opzet.



Figuur 2.2 Groenstructuur

De van oost naar west slingerende Molenleij vormt een koord waaraan de groenelementen die de wijk structureren zijn opgehangen: het Van Koolwijkpark, de wijk- en buurtparken en de sportcomplexen aan de oostzijde. In en langs deze groenelementen lopen veel wandelroutes, die informeel ook als fietsroute gebruikt worden. De oevers van de Molenleij hebben daarom behalve een ecologische ook een recreatieve functie. De sportcomplexen waren in eerste instantie bedoeld als groene stadsrand maar functioneren nu als buffer tussen Brabantpark en de later gebouwde wijk Heusdenhout. De duidelijke hiërarchie, van een centrale groenvoorziening naar een kleinere groenvoorziening tussen de woonhofjes past binnen de uitgangspunten van de stedenbouwkundige opzet van de wijk.

De structurerende elementen die de ontwikkeling van het gebied weerspiegelen, zijn van cultuurhistorisch belang. De wijk kent daarnaast een aantal monumenten en bijzondere gebouwen, zoals de klokkentoren in het Hooghoutpark, het klooster Mater Dei en het gemeentelijk sportcentrum.

## 2.2.2 Verkeer

### Autoverkeer

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda de volgende functionele indeling gehanteerd (figuur 2.3):

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



#### INFRASTRUCTUUR

- stadsontsluitingsweg
- wijkontsluitingsweg
- erftoegangsweg
- fiets netwerk
- P parkeren voorziening
- openbaarvervoer
- openbaarvervoer halte
- dekkinggebied bushalte

Figuur 2.3 Functionele indeling wegen Brabantpark



### *Stadsontsluitingswegen*

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

De route Franklin Rooseveltlaan, Claudius Prinsenlaan, Beverweg, Kapittelweg, Nieuwe Kadijk, Tilburgseweg vormt, met de klok mee, een stadsontsluitingsstructuur waarmee de wijken Brabantpark en Heusdenhout, worden ontsloten.

Om de hoofdwegen optimaal 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.

### *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 route Claudius Prinsenlaan (deel tussen Beverweg en singel) – Wilhelminasingel – St. Ignatiusstraat – Teteringsedijk (tussen St. Ignatiusstraat en Tilburgseweg) – Tilburgseweg - Heerbaan vormt, met de klok mee, de belangrijkste toegangsweg voor Brabantpark en zijn wijkontsluitingswegen. Ze zijn belangrijk voor de afwikkeling van het verkeer van en naar Brabantpark.

### *Erftoegangswegen (30 km/u-zones, verblijfsgebied)*

Alle overige straten in de wijk hebben het karakter van erftoegangswegen. Erftoegangswegen ontsluiten de woningen, voorzieningen en bedrijven voor alle verkeerssoorten. De inrichting van deze wegen gaat uit van gelijkwaardigheid voor alle verkeerssoorten (voorrang van rechts). In de 30 km/u-gebieden kunnen hoofdfietsroutes en busroutes voorkomen waardoor de inrichting van deze straten kan afwijken. Het bestemmingsverkeer gebruikt deze straten in Brabantpark. Een belangrijke toegangsweg door de wijk is de route Hooghout – Hoogeind. Ook de Teteringsedijk is een belangrijke erftoegangsweg (een klein stukje, verbinding tussen St. Ignatiusstraat en Tilburgseweg, is een wijkontsluitingsweg). De Teteringsedijk wordt conform de afspraken over Molenkwartier als 30 km/u-weg ingericht.

### **Openbaar vervoer**

Brabantpark wordt door een aantal buslijnen ontsloten. Lijnen 1 en 7 richting Brabantpark en Heusdenhout vormen de belangrijkste verbinding tussen het centraal station en de binnenstad enerzijds en de wijken anderzijds. Via de St. Ignatiusstraat rijdt de bus de wijk in en maakt een lus door Brabantpark en Heusdenhout via de Lage Kant, Heerbaan, Tilburgseweg en Brabantplein. Lijn 9 richting Blauwe Kei rijdt eerst ook via de route St. Ignatiusstraat en Beverweg.

De streeklijnen 126-127 en 129 rijden ook via de St. Ignatiusstraat. Lijn 126-127 rijdt in noordelijke richting naar Teteringen en Oosterhout, lijn 129 rijdt via de Claudius Prinsenlaan richting de A27.

### **Fietsverkeer**

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit erftoegangswegen waarbij het langzaam verkeer gemengd wordt afgewikkeld met het autoverkeer. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de route via de Claudius Prinsenlaan en de Beverweg richting Kapittelweg en een route via de St. Ignatiusstraat – Teteringsedijk – Tilburgseweg.

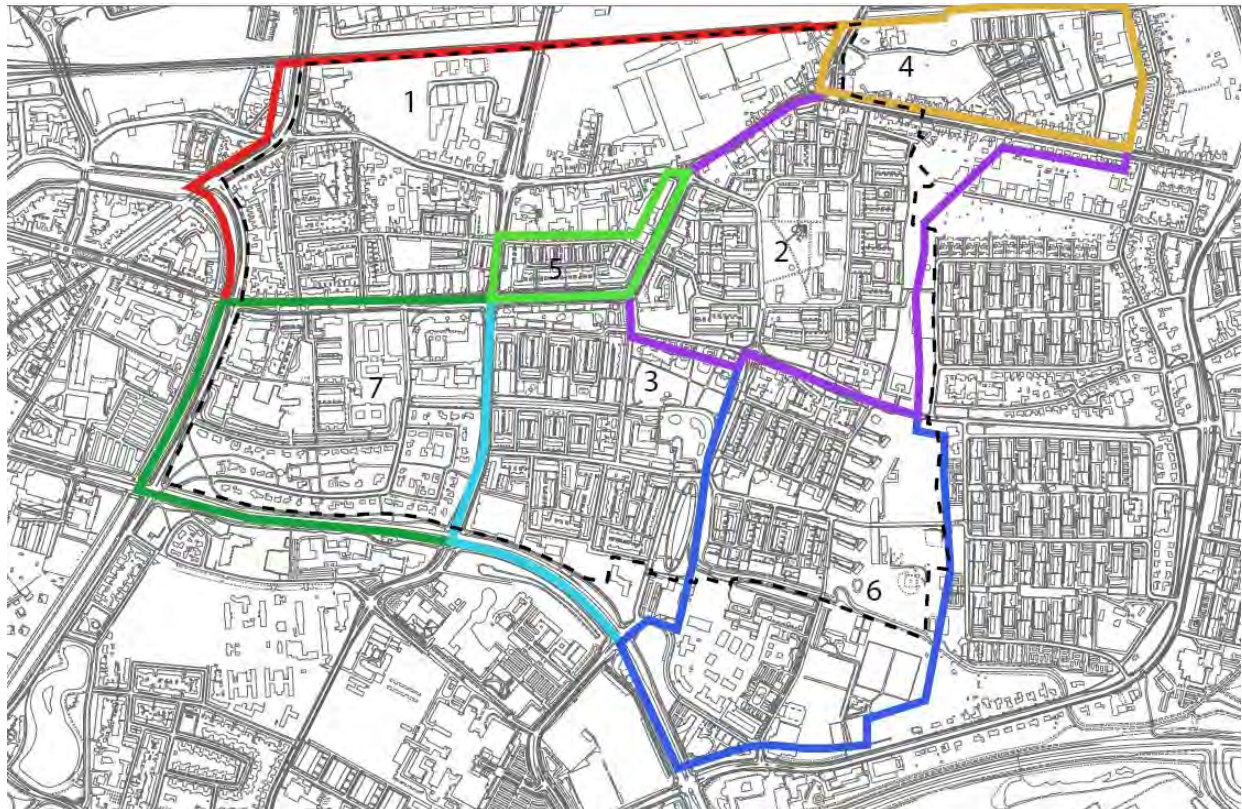
Het aanvullende secundaire netwerk bestaat uit de route vanaf de Teteringsedijk via Hoogeind naar Hooghout en de routes over de Lage Kant/Nieuwe Inslag en de Heusdenhoutseweg. Deze routes sluiten aan via Langveld en de Weilustlaan op de Heerbaan. Deze laatste is ook een hoofdroute.

### **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 geldt de gemeentelijke parkeernorm. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd, en deels op openbaar gebied bijvoorbeeld voor bezoekers.


### 2.2.3 Bebouwingsstructuur

Brabantpark kan verdeeld worden in verschillende duidelijk te onderscheiden woonbuurten (figuur 2.4): het complex Schaap, St. Ignatius en het van Koolwijkpark, rondom park Hooghout, Epelenberg en Driesprong. Daarnaast hebben de afgelopen jaren enkele inbreidingen plaatsgevonden. Deze uitbreidingen zijn duidelijk herkenbaar, maar passen binnen de wijk.



#### BUURTEN

 grens gebiedsvisie

 indeling buurten

- 1 Schaap
- 2 Epelenberg
- 3 Hooghout
- 4 Driesprong
- 5 St. Ignatius
- 6 Ringenbuurt
- 7 Koolwijkpark

Figuur 2.4 Buurtindeling

Ook zijn er twee zones met stedelijke voorzieningen langs de Claudius Prinsenlaan en Wilhelminasingel en in mindere mate langs de St. Ignatiusstraat. De buurten zijn ruim en groen opgezet en bestaan voornamelijk uit eengezinswoningen en enkele middel/hoge flats als accenten langs de randen. Tussen de Teteringsedijk en het spoor is een zone bedrijventerrein gelegen.

#### Complex Schaap

De stedenbouwkundige opzet rondom de Antilooopstraat stamt uit de jaren '30-'40 uit de vorige eeuw. Deze buurt is ontworpen door ir. Schaap die zich liet inspireren door Camillo Sitte (architect/stedenbouwkundige 1843-1903). Belangrijk in zijn stedenbouwkundige visie was de onderlinge ondersteuning van de vorm van de ruimte en de vorm van de architectuur. De bebouwing in deze buurt bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningen met relatief weinig buurtgroen en openbare ruimte. De woningen kennen karakteristieke stijlelementen en een rijke geveldetaillering.

### **St. Ignatius en Koolwijkpark**

Het voormalige St. Ignatiusziekenhuis, het huidige Florijncollege aan de Wilhelminasingel, maakt deel uit van een uitbreidingsplan dat destijds ontworpen is door de stedenbouwkundige Van Gendt in de periode 1870-1872. Op het terrein van het voormalig ziekenhuis zijn nog altijd verschillende functies van het ziekenhuis aanwezig zoals de bloedbank en het revalidatiecentrum. Aan de achterzijde is een klein woonbuurtje gerealiseerd. Het daarnaast gelegen klooster 'Maria Mater Dei' is uitgebreid met een seniorenzorgcentrum. Door deze ontwikkelingen is het gesloten privé terrein van het voormalige ziekenhuis veel toegankelijker geworden.

Ten zuiden van het voormalig St. Ignatiusziekenhuis is het Koolwijkpark gelegen. Het Koolwijkpark is destijds opgezet als woonpark. In het park werden vrijstaande woningen zo gesitueerd dat privaat en openbaar groen in elkaar op zouden gaan. Deze opzet is helaas losgelaten waardoor de tuinen gescheiden worden van het park door hagen en andere erfafscheidingen. Het is een stil en rustig gebied in het groen, midden in de stad. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen die onderling van elkaar verschillen in architectuur en materiaal. Door de aanleg van de Claudius Prinsenlaan (inclusief een brug over de Wilhelminasingel) in de jaren '50 van de vorige eeuw werd het Koolwijkpark in tweeën gedeeld.

### **Rondom park Hooghout**

Brabantpark is in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw volgens functionalistisch gedachte uitgebreid middels de aanleg van de buurten rond het Hooghoutpark, Epelenberg en de Driesprong. De woonbuurten hebben een heldere rationele structuur, met relatief veel groenvoorzieningen. De woonstraten bestaan uit ringen en hofjes. De woningen bezitten minder architectonische detailleringen. De uitstraling is sober, recht toe recht aan. Duidelijk is dat de nadruk in deze tijd lag op het snelle en functionele bouwen. Rond het park Hooghout bestaat de structuur uit een lusvormige verkaveling met rijwoningen die veelvuldig herhaald worden in halfopen woonblokken en flats langs de Molenlei en Hooghout. Verschillende functies hebben hun eigen plaats, zoals het winkelcentrum, het park en de woonbuurten. Opvallend zijn de toegangen tot het winkelcentrum. Het winkelcentrum ligt erg besloten met enkele toegangen die vooral vanuit de 'edelstenenstraten' doorkijkjes bieden. De voorzijden van het winkelcentrum zijn gericht op het binnen de bebouwing gelegen plein. De bebouwing bestaat uit portiekflats met op de begane grond winkel- en horecaruimten. De woningen rond het Hooghout zijn gebouwd in rode baksteen en bezitten traditionele stijlelementen uit de jaren '30, zoals erkers en andere uitbouwen. Centraal in het park staat het recent gebouwde appartementencomplex met de nieuwe bibliotheek en Michaelkerk en de oorspronkelijke klokkentoren. De klokkentoren is een belangrijk oriëntatiepunt in de wijk.

### **Epelenberg**

De buurt Epelenberg is begin jaren '60 uit de vorige eeuw gebouwd. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit een centrale groene ruime waarin enkele flatgebouwen zijn gesitueerd. Rondom dit centrale punt zijn eengezinswoningen in een hofverkaveling gegroepeerd. De buurt heeft een naar binnen gekeerde structuur die los staat van het oude bebouwingslint van de Teteringsdijk. De flatgebouwen zijn sober, eenvormig en ze zijn eenvoudig gedetailleerd.

### **Driesprong**

De woonbuurt Driesprong is een woonbuurt die wat geïsoleerd gelegen is achter de Teteringsdijk en Tilburgseweg en grenst aan het spoor en bedrijventerrein. Het is een buurt die bestaat uit kleine eengezinswoningen. De invloed van het spoor en het bedrijventerrein is groot. Voor deze buurt is een eigen Structuurvisie Driesprong gemaakt en wordt een eigen bestemmingsplan opgesteld. Om die reden wordt deze wijk verder niet meer besproken in onderhavig bestemmingsplan.

### **Overig**

In Brabantpark hebben in de jaren '90 van de vorige eeuw verschillende inbreidingen plaatsgevonden, zoals de nieuwe woningen rond de Wisentstraat, Kangoeroestraat/Heusdenhoutsestraat en aan de Topaasstraat. Ze zijn duidelijk herkenbaar door het verschil in architectuur en schaalgrootte, maar voegen zich goed in het totaalbeeld van de wijk.

## 2.3 Functionele structuur

### 2.3.1 Inleiding

In Brabantpark is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomend functie. Ter ondersteuning van de woonfunctie zijn verschillende andere functies in Brabantpark aanwezig zoals bedrijven en kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen (figuur 2.5). Hierna wordt op de verschillende functies ingegaan.



Figuur 2.5 Functionele structuur

### 2.3.2 Wonen

#### Woonvisie 2007-2010

Op dit moment (juli 2011) geldt nog de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2007-2010 (september 2007). In deze visie op wonen zijn vitaliteit, kwaliteit en keuzemogelijkheid en samen doen, de centrale thema's. Het vastgestelde woonbeleid voor Brabantpark betreft meer zelfstandige studentenhuysvesting (studio's). Daarnaast is in de concept Gebiedsdoelen Wonen de volgende wens geformuleerd: "de kwalitatieve match te verbeteren met voldoende bereikbare huur en koop in de nieuwbouw, meer betaalbare eengezinswoningen voor jonge huishoudens, aandacht voor studentenhuysvesting, meer geschikte woningen voor ouderen en particulier opdrachtgeverschap".

Op dit moment wordt gewerkt aan een geactualiseerde visie op het wonen, aangezien de woonvisie niet meer geheel actueel is.

## **Woonmilieu**

Brabantpark ligt nabij het stadshart, herbergt stedelijke en buurtvoorzieningen, heeft veel variëteit qua woningvoorraad en woonsferen en heeft sterke groene dragers (Molenleij) in het gebied. Voorbeelden van de diversiteit aan woonsferen zijn het villamilieu Koolwijkpark, het centrale voorzieningen en parkmilieu Brabantpark, betaalbaar wonen in Epelenbergpark en de bijzondere woonsfeer 'buitenaards wonen' in de Topaasstaete.

### *Woningen*

De woningvoorraad in Brabantpark bevat in 2010 circa 4.280 woningen, waarvan 52% koopwoningen. Door nieuwbouw van vooral appartementen is het aandeel eengezinswoningen licht gedaald van 52% in 2006 naar 48% in 2010. De corporaties hebben ruim 120 kamers aan de Eekhoornstraat en de Molenslag en tijdelijke huisvesting voor studenten aan de Lage Kant/Nieuwe Inslag. De huurwoningen in het woongebied zijn overwegend bereikbare woningen, het grootste deel van de koopwoningen valt in de prijsklasse 'middelduur laag' (tot € 275.000,-). In totaal behoort 41% van de woningvoorraad tot de bereikbare categorie (bereikbare huur en goedkope koop, exclusief de particuliere huursector), in Breda is dit 33% van de voorraad. Het aandeel nultreden toegankelijke woningen is 17%.

### *Mensen*

Het woongebied heeft een bevolking met een leeftijdsopbouw met relatief meer jonge huishoudens en alleenstaanden. De bevolkingsgroep 18-29 jaar is oververtegenwoordigd (grotendeels studenten), evenals alleenstaande huishoudens. Het aandeel gezinnen met of zonder kinderen ligt sterk onder het Bredaas gemiddelde.

## **Wooncarrière**

Brabantpark fungeert op de woningmarkt als een buurt waarin starters/alleenstaanden relatief makkelijk hun eerste stap in de wooncarrière kunnen maken en daarna doorstromen naar elders. Dit is ook terug te zien in de leeftijdsopbouw van de wijk. Er zijn weinig mogelijkheden om door te stromen naar een andere (koop)woning bijvoorbeeld met meer inhoud (m<sup>3</sup>) of type (2-onder-1 kap, vrijstaand). Het plan Molenkwartier (dat een separaat bestemmingsplanprocedure volgt) voorziet hier meer in. Indien in de toekomst nieuwe woningbouwplannen gerealiseerd worden, dan wordt voor Brabantpark gevraagd om meer 'doorstroomwoningen': woningen in de middeldure tot dure koopsector voor gezinnen. Het aanbod van appartementen met meer kwaliteit en diversiteit is in de afgelopen jaren uitgebreid en zit ruimschoots in de bestaande plannen. Nieuwe appartementen zijn daarom niet wenselijk.

## **2.3.3 Bedrijven en kantoren**

### **Bedrijven**

Verspreid door het plangebied zijn meerdere bedrijfs- en kantoorvestigingen gelegen. Een concentratie van bedrijven bevindt zich in het noorden van de wijk aan de Antiloopstraat en tussen het spoor en de Teteringsedijk/Teteringenstraat. Deze bedrijvigheid behoort van oorsprong bij de industriële bedrijvigheid rond de spoorzone. Een deel van de bedrijvigheid is reeds verdwenen (Molenkwartier). Een deel van het Hero-terrein ligt momenteel braak, maar het is nog niet duidelijk wat de nieuwe functie van dit gebied zal zijn.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (vastgesteld december 2008) is dit bedrijventerrein aangegeven als transformatiegebied, omdat toen sprake was omzetting naar woningbouw. Echter, vanwege de huidige schaarste aan bedrijventerrein en vanwege de overprogrammering aan woningen, is in 'Koers gezet' aangegeven dat dit bedrijventerrein tot 2020 niet voor woningbouw in aanmerking komt (zie ook paragraaf [2.4](#)). Om die reden is het bedrijventerrein bestemd als bedrijventerrein. Het is wenselijk dat dit bedrijventerrein voor de toekomst behouden blijft.

Op een plekken in Brabantpark zijn (kleinschalige) bedrijven gevestigd. Vanwege de overwegende woonfunctie van het gebied worden nieuwe bedrijfslocaties, vanuit milieuoogpunt, niet gewenst geacht in het plangebied. Bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn vanuit economische en sociaal-maatschappelijke redenen wel wenselijk. Voor deze bedrijven is aandacht voor de milieuzonering vereist.

### **Kantoren**

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 Kantorennota Breda 2020 (concept, mei 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 in voorbereiding zijnde 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.

Langs de Claudius Prinsenlaan (buiten het plangebied gelegen) bevinden zich meerdere grootschalige kantoren. Verder bevinden zich verspreid in het plangebied enkele kleinschalige kantoorvestigingen, al dan niet in de vorm van aan-huis-gebonden beroepen.

In lijn met de (concept) Kantorenvisie mogen de bestaande kantoren worden gehandhaafd. Echter, nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen, met uitzondering van één kantoor aan de Koraalstraat (zie ook paragraaf [2.4](#), locatie 6), zijn niet wenselijk binnen dit plangebied. Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

### **2.3.4 Detailhandel en horeca**

#### **Horeca**

Het horecabeleid ligt vast in het Horecabeleidsplan 2005. Momenteel wordt een aanpassing voorbereid van het Horecabeleidsplan uit 2005 op het onderdeel 'horecacategorie indeling', de horecavestigingen zijn ingedeeld volgens een nieuwe categorie-indeling. Echter, omdat het nieuwe beleid (nog) niet is vastgesteld, is in onderhavig bestemmingsplan de nieuwe indeling niet opgenomen en is aangesloten op de huidige indeling uit het Horecabeleidsplan 2005.

Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt 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 leisureaanbod, 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 onderhavig plangebied mag de bestaande horeca worden gecontinueerd. Nieuwe horecavestigingen zijn gelet op het overwegende woonkarakter niet wenselijk en ook niet mogelijk gemaakt.

#### **Detailhandel**

In de door de raad vastgestelde 'Detailhandelsnota 2010-2020', actualisatie detailhandelsbeleid, 15 juli 2010) is de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel voor de gehele stad tot 2020 beschreven.

Brabantpark valt onder het gebied Breda Zuid-Oost en in dit gebied liggen de twee wijkwinkelcentra Valkeniersplein en De Burcht en de buurtwinkelcentra Heusdenhout en Brabantplein. 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, zoals het Brabantplein. 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.

### *Brabantplein*

In de dagelijkse verzorging van de inwoners van Brabantpark wordt voor het overgrote deel voorzien door het buurtwinkelcentrum Brabantplein. De detailhandel neemt hier een bijzonder belangrijke plaats bij in. Het streven is gericht op een verdere clustering van het op dagelijkse boodschappen doen gerichte winkelaanbod in levensvatbare winkelcentra, op acceptabele afstand van de woning. Een afstand van maximaal circa 1.000 meter en waar mogelijk 750 meter is hierbij richtinggevend.

Het buurtwinkelcentrum Brabantplein is centraal gelegen in de wijk. Het plein heeft een introvert karakter vanwege de omliggende bebouwing. Brabantplein heeft een goede branchering met een aanbod in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Er is een supermarkt en bakker aanwezig, maar ook winkels voor niet-dagelijkse producten, zoals een fietsenzaak, bloemist, kantoorboekhandel, drogist, kledingzaak en een kapper. De wijk heeft aangegeven dat het plein weinig sfeer heeft en het geen ontmoetingsplek is waar mensen lang en graag verblijven. Een specialisatie van winkels en bedrijvigheid kan de aantrekkelijkheid en uniekheid van Brabantplein verhogen. De winkeliersvereniging kan hier wellicht een rol in spelen. Maar wellicht dat ook een pleincoördinator hierin een rol kan spelen. Ook is aangegeven dat het wenselijk is om ter versterking van het plein een tweede supermarkt op Brabantplein te hebben, evenals een winkel voor huishoudelijke artikelen.

De detailhandelsnota spreekt de voorkeur uit voor een versterking van en concentratie op het Brabantplein:

"Zowel het Brabantplein als het vernieuwde winkelcentrum Heusdenhout beschikken over slechts één supermarkt. In het licht van de afstand tot winkelcentra van een hogere orde, is het te overwegen een van beide centra op te waarderen tot wijkcentrum. Gezien de omvang van het aanbod en van het primaire verzorgingsgebied, komt Brabantplein hiervoor het meest in aanmerking [...]. De ruimtelijke inpassing van een tweede supermarkt plus bijbehorende parkeergelegenheid bij winkelcentrum Brabantplein is lastig. Een verplaatsing van de aan de Teteringsedijk gelegen discount-supermarkt naar het Brabantplein heeft daarbij de voorkeur."

Als ontwikkelingsrichting is in de Detailhandelsnota het volgende voorgesteld:

"Brabantplein: uitbouwen tot wijkwinkelcentrum nader onderzoeken, ruimtelijke en distributie-planologische mogelijkheden inpassing tweede supermarkt (bij voorkeur discountsegment en verplaatsing bestaande zaak)."

Echter een verplaatsing of uitbreiding is niet mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan, omdat het initiatief hiertoe, laat staan een concreet uitgewerkt bouwplan, ontbreekt. Een dergelijke verplaatsing of uitbreiding met een dermate grote impact op de bestaande structuren (o.a. detailhandel- en verkeersstructuur) moet eerst onderzocht worden op haalbaarheid en wenselijkheid, alvorens hiervoor een bouwtitel wordt opgenomen.

### *Winkelstrips Hooghout en Epelenberg*

Verder concentreren is een hoofddoel, maar dit betekent niet dat verspreide bewinkeling, zoals in de winkelstrips Hooghout en Epelenberg, dient te verdwijnen. Deze bewinkeling heeft in een aantal gevallen wel degelijk een functie. De winkelstrips dragen bij aan de levendigheid en veiligheid van de wijk, zijn belangrijk voor het contact tussen de wijkbewoners en zijn aanvullend op het aanbod op Brabantplein. Ook bieden deze locaties vaak goedkope winkelpanden voor startende ondernemers of voor bedrijven die zonder lage huisvestingslasten moeilijk of niet zouden kunnen functioneren, of qua branche en omvang niet noodzakelijk thuis horen in bestaande winkelcentra.

Voor zover verspreide bewinkeling niet structuurverstorend is, kan deze dan ook blijven bestaan. Gezien het tamelijk grote aanbod aan verspreide winkels in de gemeente Breda (17% van het aantal winkels, 22% van de verkoopruimte), moet voorzichtig worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe winkels buiten de aangewezen winkelgebieden. Om die reden zijn in onderhavig bestemmingsplan alleen de bestaande detailhandel buiten de concentratiegebieden toegestaan. Nieuwe detailhandel buiten de concentratiegebieden is niet mogelijk gemaakt.

Beleidsmatig mogen deze winkelstrips ook 'verkleuren' naar andere functies dan detailhandel of horeca, zoals een kapper of een administratiekantoor (dienstverlening) om te voorkomen dat door vertrek van enkele winkels de strips leeg blijven staan.

### *Overig*

Ook is aan de Teteringsedijk en Tilburgseweg een aantal verspreid liggende detailhandel- en horecavestigingen gelegen, waaronder een discountsupermarkt en een hotel. De winkels aan de Teteringsedijk en Tilburgseweg horen bij het karakter van deze oude linten en hebben veelal een

bovenwijks verzorgingsgebied. Voor zover verspreide bewinkeling niet structuurverstorend is, kan deze dan ook blijven bestaan. De bestaande vestigingen mogen daarom gehandhaafd blijven. Vanwege het streven naar clustering van detailhandelsvestigingen worden nieuwe verspreid liggende detailhandelsvestigingen niet wenselijk geacht.

### **2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen**

Maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied. Verspreid in en net buiten het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor (figuur 2.6), zoals:

- gemeenschapshuis De Poelewei;
- bibliotheek;
- jongerencentrum Elandstraat;
- gymzaal Elandstraat;
- gemeentelijk sportcentrum (de Scharen);
- voetbalvereniging PCP;
- honkbalclub Jeka;
- basisschool De Fontein;
- speciaal basisonderwijs Liduinaschool (2 locaties) en De Leije;
- kinderopvang Kober (naast De Poelewei);
- NHTV en Florijn college;
- Revant revalidatiecentrum Breda;
- verpleeg- en verzorgingshuis De Leystroom;
- bloedbank en diagnostisch centrum;
- religieuze centra (kerk, moskee).

#### **De Poelewei, Hooghoutpark en bibliotheek**

Sociaal cultureel centrum De Poelewei, het aangrenzende Hooghoutpark en de bibliotheek vormen het sociaal-culturele hart van Brabantpark. In De Poelewei worden diverse activiteiten en cursussen georganiseerd. Onder hetzelfde dak, maar wel ruimtelijk gescheiden, is een peuterspeelzaal en kinderdagverblijf aanwezig. Aan de andere kant van het Hooghoutpark ligt de bibliotheek. Verschillende instanties, zoals de wijkraad, Taal en Werk (ROC), Wijkwijs (SOB) en leesclubs maken gebruik van de bibliotheek. Daarmee heeft de bibliotheek ook een sterke ontmoetingsfunctie.

#### **Jeugdvoorzieningen**

Voor de jongeren uit de wijk is er, naast de speelvoorzieningen in de openbare ruimte, het jongerencentrum aan de Elandstraat. Het jongerencentrum wordt op dit moment gerund door (de jongerenwerkers van) Surplus Welzijn. Er is een beperkte openstelling. Surplus spant zich in om meer vrijwilligers te werven die een rol kunnen spelen in de verruiming van de openingstijden.

#### **Sport**

Qua sportvoorzieningen heeft Brabantpark volop mogelijkheden. Op de grens met Heusdenhout liggen de sportvelden van voetbalvereniging PCP, honkbalvereniging JEKA, de hockeyvelden van Push, het complex van jeu de boules vereniging "Va-tout", het squashcentrum Nieuwe Inslag en studentensport Bress. Het gemeentelijk sportcentrum (de Scharen) biedt volop mogelijkheden voor indoor sportactiviteiten. Tenslotte zijn er nog twee commercieel geëxploiteerde fitness centra (Pelican Health en Health city) in de wijk.

#### **Onderwijs**

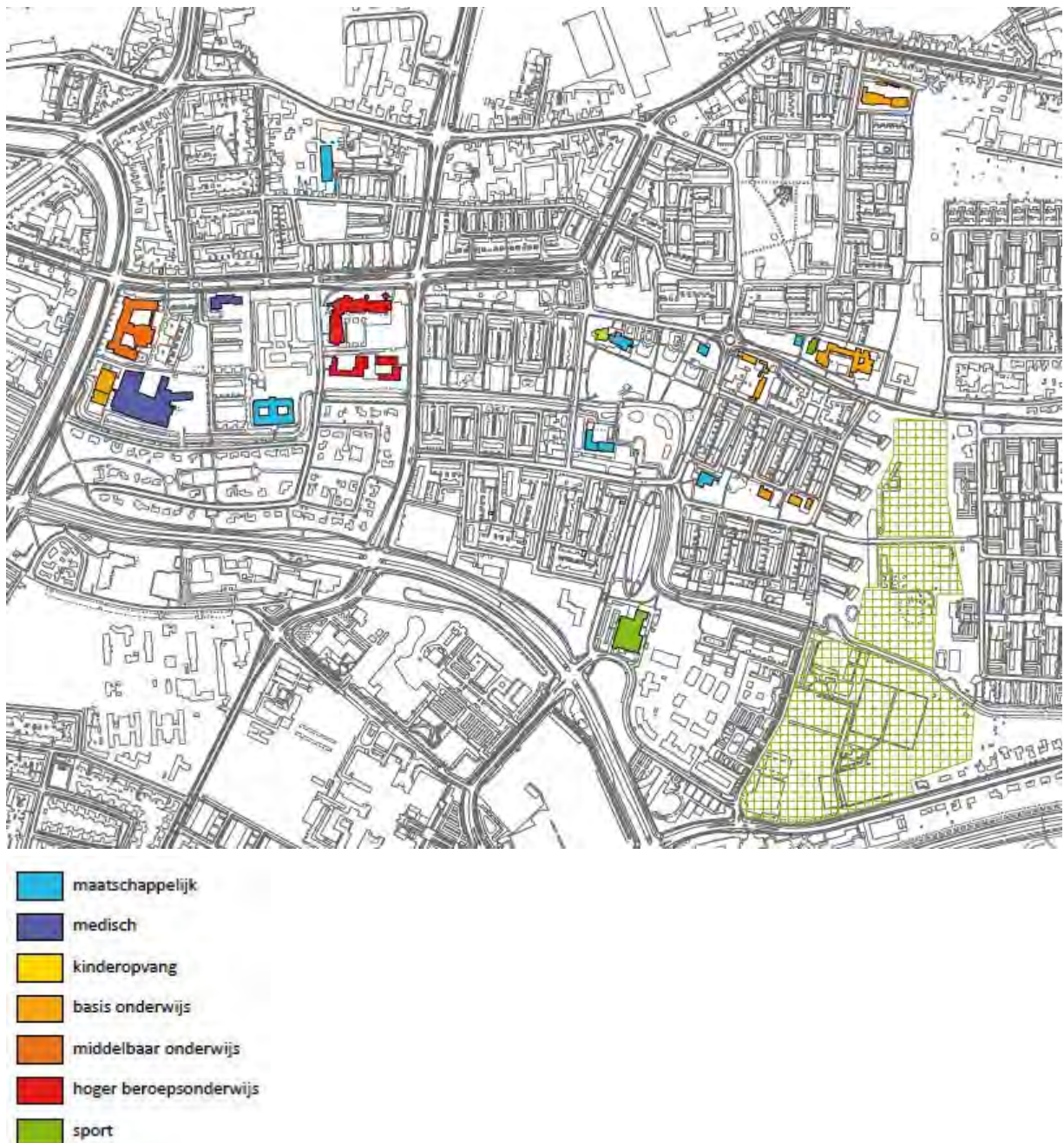
Brabantpark heeft op dit moment één basisschool voor regulier onderwijs, de Fontein aan de Kangoeroestraat/Heusdenhoutsestraat. Daarnaast heeft Brabantpark één basisschool voor speciaal onderwijs, te weten:

- De Leye aan de Kameelstraat (een SBO – speciaal basisonderwijs- school van INOS met een stedelijke functie);
- en een tweetal scholen voor speciaal onderwijs:
- Liduina aan de Landheining (een ZMLK school, met vooral een regionale functie);
  - De Schalm aan de Brabantlaan (mytyl).

De gemeente beziet het schoolaanbod van Brabantpark in samenhang met de aangrenzende wijk Heusdenhout. De drie basisscholen, de Fontein (protestants-christelijke signatuur) aan de Kangoeroestraat/Heusdenhoutsestraat, de Tweesprong (openbaar) aan de Kapelstraat en de Weilust (katholiek) aan de Draaiboorn en Wolvenring vormen samen een voldoende aanbod voor beide



wijken. Ook scholen voor middelbaar en hoger onderwijs zijn in Brabantpark gevestigd. De NHTV aan de Mgr. Hopmanstraat heeft een belangrijke impact op Brabantpark. Door de aanwezigheid van de NHTV en Avans hogeschool in de directe omgeving, wonen veel studenten in Brabantpark.



**Figuur 2.6** Maatschappelijke voorzieningen

Naast de bestaande basisscholen in Brabantpark bestaat een grote wens van de bewoners en wijkraad voor de realisatie van een brede school, zoals ook is aangegeven in de Gebiedsvisie Brabantpark. Veel kinderen, zeker aan de randen van Brabantpark, gaan naar een school buiten de wijk. Kinderen in het noordwesten van Brabantpark gaan vooral naar de net buiten de wijk gelegen Josephschool. Kinderen uit het oostelijk deel van Brabantpark gaan naar de in Heusdenhout gelegen scholen Weilust of de Tweesprong. In het zuidelijk deel van Brabantpark zijn er tenslotte nog ouders die kiezen voor een basisschool in Zandberg. In Brabantpark gaan relatief weinig kinderen in hun eigen wijk naar school. Dat wordt door de wijk als een gemis ervaren. In dat kader is een brede school door bewoners vaak genoemd, als dé voorziening die ouders ertoe zal bewegen hun kinderen in Brabantpark op school te doen. Een brede school zou enerzijds een antwoord moeten zijn op de onderwijsachterstand in de buurt, op het gebrek aan sociale cohesie en contacten tussen

bevolkingsgroepen en anderzijds zou deze voorziening een volledig dagprogramma moeten bieden met goed onderwijs en voor- en buitenschoolse opvang. Bovendien vindt men het veiliger om in de eigen wijk op school te gaan (minder verkeersstromen).

Het onderwijs, de kinderopvang en het welzijnswerk hebben hiertoe het initiatief genomen, geheel in de lijn van de strategische visie onderwijshuisvesting primair onderwijs. Het initiatief tot vorming van een brede school als (sociaal) netwerk wordt ondersteund. Op dit moment (medio 2011) zijn nog geen concrete locaties bekend voor een eventuele nieuwe fysieke brede school. Eind 2011 moet er meer duidelijkheid zijn over de eerste resultaten van het haalbaarheidsonderzoek (zie ook paragraaf [3.4.4](#), uitgangspunt 17).

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' is onderwijs sowieso mogelijk. Indien een nieuwe locatie niet passend is in onderhavig bestemmingsplan, dan is het wenselijk hiervoor een procedure te starten, waarin de school juridisch-planologisch mogelijk gemaakt wordt.

### **Zorg**

In Brabantpark zijn meerdere huisartsen gevestigd. Er is één centraal gelegen apotheek aan het Brabantplein. Er zijn plannen om de huidige tandarts- en huisartsenpraktijk op de hoek aan de Mgr. Leijtenstraat/Barnsteenstraat om te bouwen tot een gezondheidscentrum. Het plan omvat een gezondheidscentrum met daarin maximaal 4 huisartsen, 2 tandartsen, een fysiotherapiepraktijk, maar ook ruimtes die gevuld gaan worden met aanvullende disciplines als psychologie, podotherapie, diëtetiek, logopedie, maatschappelijk werk, wijkverpleging en dergelijke. Richting de binnenstad is de bloedbank, het diagnostisch centrum en het revalidatiecentrum gevestigd. Dit zijn belangrijke wijkoverschrijdende voorzieningen in Brabantpark.

In Brabantpark is een drietal zorgcentra gelegen, de Leystroom (in het westen), zorgcentrum Thebe (aan de Kangoeroestraat) en het recentelijk opgeleverde Molenley (zuidoost Brabantpark). De Gemeente Breda heeft haar beleid ten aanzien van seniorenwoningen en de benodigde voorzieningen vertaald in het GWI-beleid (Geschikt Wonen voor Iedereen). In het kader van het GWI-beleid is een analyse gemaakt in verschillende GWI-gebieden en zijn de behoeftes geïnventariseerd. Brabantpark en Heusdenhout worden als één GWI-gebied gezien [*Geschikt wonen voor iedereen in Brabantpark en Heusdenhout*, *GWI Gebiedsanalyse, SOAB, juni 2008*]. Geconcludeerd is dat de geschiktheid van de woningen in Brabantpark door de vele portiekflats minder is. De nieuwbouwplannen zullen een positieve invloed hebben op de geschiktheid, waardoor met name in Brabantpark het aandeel geschikte woningen flink zal toenemen. Tevens is geconcludeerd dat voor het totale GWI-gebied een ruim aanbod aanwezig is aan specifieke woonvormen voor mensen met een beperking. Het aanbod van kleinschalig wonen in de wijk met ondersteuning en/of zorg voor ouderen is onvoldoende. Wat betreft de woonomgeving is geconcludeerd dat het gebied over een goed algemeen voorzieningenniveau beschikt en in de afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de woonomgeving.

### **Religie**

In Brabantpark zijn meerdere religieuze voorzieningen aanwezig. Rondom het Hooghoutpark zijn drie kerken gevestigd. In de Antilooopstraat, in het westelijk deel van Brabantpark, is een Islamitisch centrum gevestigd.

## **2.4 Ontwikkelingen**

In Brabantpark hebben de afgelopen jaren veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Naast deze gerealiseerde nieuwbouw, is in het gebied nog een aantal locaties aanwezig waar de komende jaren mogelijk nog ontwikkelingen plaatsvinden (afhankelijk van de stedelijke programmering, zie ook paragraaf [3.4.2](#)). Deze ontwikkelingen zullen met name een gevolg zijn van transformatie van bedrijfslocaties of sloop en nieuwbouw van woningen. Indien nieuwe ontwikkelingen zich voordoen, is het genoemde in de Gebiedsvisie Brabantpark richtinggevend.

De locaties die (recent) zijn opgeleverd of nog in aanbouw zijn, zoals woonzorgcomplex Molenstaete, de woningbouw aan de Antilooopstraat en de woningbouw op de hoek Beverweg/St. Ignatiusstraat worden hier niet meer beschreven. Zij zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen. Ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan juridisch verankerd indien de planvorming is afgerond en besluitvorming over de ontwikkeling heeft plaatsgevonden.

Daarnaast zijn er locaties in het plangebied die momenteel nog te prematuur zijn om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Voor deze locaties is een 'doorkijk' naar de toekomst' gegeven. Voor het Heroterrein is aangegeven dat deze juist niet meer gezien wordt als ontwikkelingslocatie voor woningbouw vóór 2020. Ook wordt een aantal locaties beschreven die buiten het plangebied zijn gelegen. Omdat deze locaties grenzen aan onderhavig plangebied en hiermee een relatie hebben, zijn deze hieronder wel beschreven.

#### **Locatie 1: Molenkwartier**

Tussen het spoor en de Teteringsedijk/Hoge Steenweg is het plan Molenkwartier in ontwikkeling. Hier zullen in totaal 210 woningen worden gebouwd in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Langs het spoor komt een complex met appartementen. Voor Molenkwartier is een apart bestemmingsplan in procedure, waarin het plan beschreven is en tevens getoetst is aan ruimtelijk beleid en regelgeving.

#### **Locatie 2: Heroterrein**

Het Heroterrein ligt besloten tussen de spoorlijn, de stadsontsluitingsweg Kapittelweg, het historisch lint Teteringsedijk (wijkontsluiting) en de nog in functie zijnde bedrijfsgebouwen van Hero. Het terrein is eigendom van AM Wonen en Woningstichting Geertruidenberg (WSG).

Het College heeft zich medio 2010 beraad op de overcapaciteit aan bouwplannen voor woningbouw in de gehele stad en heeft ook dit plangebied in de overweging meegenomen. Ook de raad heeft zich op 16 december 2010 uitgesproken met de vaststelling van de nota 'Koers gezet'. Dit heeft geleid tot het besluit om dit gebied niet vóór 2020 te herontwikkelen voor woningbouw.

Momenteel wordt door AM Wonen, WSG en de gemeente een aantal scenario's onderzocht voor een mogelijke invulling van het Hero-terrein, maar hierover bestaat momenteel nog te veel onduidelijkheid. Voor dit gebied kan momenteel geen passende bestemming anders dan 'Bedrijventerrein' worden opgenomen. Om die reden is de vigerende bestemming gehandhaafd. Het bedrijventerrein blijft dus, ook conform de Structuurvisie Bedrijventerrein, de bestemming 'Bedrijventerrein' houden. Indien de Hero-locatie de meest geschikte locatie is voor een brede school en/of een (tweede) AHOED dan zal hiervoor een procedure doorlopen moeten worden, waarbij alle ruimtelijke belangen worden afgewogen. Dit biedt tevens rechtszekerheid voor omwonenden.

#### **Locatie 3: Beverweg 110**

Er is een aanvraag ingediend voor 18 startersappartementen en 89 studenteneenheden. Voor dit project is een artikel 19, lid 2 WRO procedure opgestart, maar nog niet afgerond. Er wordt, mede in het licht van de stedelijke programmering, in overleg getreden met de ontwikkelaar over de planvorming. Vooralsnog wordt dit plan niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen, omdat het plan niet concreet genoeg is om in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Locatie 4: Teteringsedijk 46G**

Er is een bouwaanvraag ingediend voor 2 vrijstaande woningen. Voor dit bouwplan is een wijzigingsplan opgesteld, waarin de ontwikkeling is gemotiveerd en beschreven. Gedurende de procedure is één zienswijze ingediend. Hieraan is tegemoet gekomen. Het college heeft inmiddels een positief besluit genomen en het wijzigingsplan vastgesteld. De twee woningen worden daarom direct opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Om de woningen te mogen bouwen, is een omgevingsvergunning nodig. Eén ervan is inmiddels aangevraagd.

#### **Locatie 5: St. Ignatiusstraat**

Aan de St. Ignatiusstraat, tegenover de winkels van het Brabantplein en de afslag Mgr. Leijtenstraat, zijn de bestaande woningen gesloopt vanwege slechte technische en bouwkundige staat. Laurentius bouwt hier 26 nieuwe woningen (10 stadswoningen en 16 appartementen). De vergunning voor het bouwen is verleend. Het woongebouw is om die reden direct opgenomen in dit bestemmingsplan. De oplevering staat gepland voor het voorjaar van 2012.

#### **Locatie 6: Koraalstraat 64**

Er is in 2010 middels een artikel 19, lid 2 WRO procedure vrijstelling van het nu geldende bestemmingsplan gegeven voor de bouw van een kantoorgebouw in 4 bouwlagen. Het kantoor wordt met een directe bouwtitel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, omdat de gemeente in het kader van behoorlijk bestuur verplicht is om de verleende vrijstelling 1 op 1 te vertalen in het eerst volgende vast te stellen bestemmingsplan voor het plangebied waarin de locatie van de verleende vrijstelling is gelegen. Daar komt nog bij dat momenteel landelijke wetgeving wordt gemaakt, die het

gebruik van de reeds verleende vrijstelling in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van het project mogelijk maakt.

Normaal gesproken wordt een bouwvergunning snel na het verlenen van de vrijstelling aangevraagd. Omwonenden kunnen dan na afgifte van de bouwvergunning bezwaar maken tegen de bouwvergunning en de vrijstelling. In dit geval zal de omgevingsvergunning (zoals een bouwvergunning nu heet) pas ingediend kunnen worden nadat onderhavig bestemmingsplan rechtskracht heeft. Omwonenden kunnen in dit geval een zienswijze én bezwaar tegen het bestemmingsplan indienen tijdens de bestemmingsplanprocedure. Na afgifte van de omgevingsvergunning kan ook bezwaar tegen de afgifte hiervan gemaakt worden.

#### **Locatie 7: Koraalstraat 64**

Het college heeft in november 2008 besloten dat op deze plek geen woningbouw (meer) mag komen. Wel heeft ze daarbij aangegeven dat een kantoor in 2 bouwlagen mogelijk is. Voor dit kantoor tegenover de Agaatstraat is geen vrijstelling/ontheffing verleend. De grond is van de gemeente en omdat er destijds geen kandidaat was voor koop is de procedure voor vrijstelling/ontheffing niet afgerond. Gesteld is dat te zijner tijd, als een kandidaat zich meldt, de juiste procedure gevoerd wordt. Er was destijds geen noodzaak een procedure alleen speciaal voor de locatie te voeren.

Omdat tot nu toe geen procedure gevoerd is en geen 'rechten' aanwezig zijn en conform het nieuwe kantorenbeleid geen nieuwe kantoorlocaties wenselijk zijn, is de mogelijkheid voor een kantoor op deze locatie geschrapt. Dit betekent dat de geldende bestemming, weliswaar omgezet naar de huidige benamingen, is opgenomen. Ook is het geldende bouwvlak, bebouwingspercentage en hoogten opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

Dit betekent dat op deze locatie geen kantoren zijn toegestaan, maar uitsluitend maatschappelijke voorzieningen.

#### **Locatie 8: Nieuwe Inslag / Lage Kant**

De galerijflats uit de jaren '50 aan de Nieuwe Inslag en Lage Kant zijn eigendom van WonenBreborg. Er was sprake dat de flats gesloopt zouden worden. Echter, op dit moment is geen programma beschikbaar om op deze locatie extra woningbouw te ontwikkelen. Bovendien is in de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014, opgesteld tussen corporaties en gemeente, aangegeven dat geen herontwikkeling plaatsvindt van deze locatie binnen de planperiode van 10 jaar. Er zijn dus ook geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor deze locatie in onderhavig bestemmingsplan.

#### **Locatie 9: Mgr. Hopmansstraat (NHTV)**

De NHTV is met de gemeente in gesprek over uitbreiding van de onderwijsinstelling op deze locatie of op een locatie elders. Hierover is momenteel nog geen duidelijkheid. De gronden zijn in eigendom van de NHTV. Een onderwijsfunctie en een woonfunctie is volgens het vigerende bestemmingsplan toegelaten. Gezien de overprogrammering is in onderhavig bestemmingsplan de woonfunctie niet meer rechtsstreeks toegelaten. De NHTV heeft al te kennen gegeven ter plaatse van de bijgebouwen studentenhuisvesting te willen realiseren met ondergronds parkeren. Hier zal dan te zijner tijd eventueel apart een procedure voor gevoerd moeten worden. Bij uitbreiding of andere ontwikkelingen op het terrein zou de school wat meer zichtbaar en beleefbaar naar de wijk toe kunnen worden.

#### **Locatie 10: Mgr. Hopmansstraat (klooster)**

Het kloostercomplex uit de jaren '50 wordt thans bewoond door de congregatie zusters franciscanen. Deze overwegen om binnen enkele jaren het pand te verlaten en te verkopen. Het complex wordt gewaardeerd om het uiterlijk van het gebouw en om de groene omgeving.

Naast de fraaie baksteenarchitectuur is ook de opzet en organisatie van de verschillende ruimtes zeer waardevol. De leefruimtes en gezamenlijke voorzieningen als keukens vormen een ensemble wat het uitermate geschikt maakt voor andere vormen van collectief gebruik. Een passende functie leidt zo tot een duurzaam gebruik van het gebouw. Met inachtneming van deze principes kan voor nieuwe bestemmingen ook worden gedacht aan maatschappelijke voorzieningen. Bij transformatie dient de huidige landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige inpassing leidend te zijn. Naar verwachting zal dit pand op korte termijn aangewezen worden als gemeentelijk monument.

Laurentius heeft plannen om in 2016 36 zorgwoningen te realiseren die exclusief bestemd zijn voor de congregatie. Voor de kloosterlocatie is nog geen afspraak gemaakt in de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014. Echter, dit plan is niet concreet genoeg om in onderhavig bestemmingsplan te verankeren. Indien noodzakelijk, zal hier te zijner tijd een procedure voor gevoerd moeten worden.

### **Locatie 11: Hoek Barnsteenstraat/Mgr. Leijtenstraat (gezondheidscentrum)**

Vooruitlopend op de ontwikkeling van het Heroterrein, zou een AHOED (apothek en huisartsen onder een dak) bij de entree van het Heroterrein gerealiseerd worden. Dit plan ligt momenteel echter stil.

De huidige gevestigde huisarts aan de Mgr. Leijtenstraat heeft wel plannen om de bestaande tandarts- en huisartsenpraktijk op de hoek aan de Mgr. Leijtenstraat/Barnsteenstraat om te bouwen tot een gezondheidscentrum. Op één locatie worden verschillende (para)medische voorzieningen geclusterd. Het plan omvat een gezondheidscentrum met daarin maximaal 4 huisartsen, 2 tandartsen, een fysiotherapiepraktijk, maar ook ruimtes die gevuld kunnen worden met aanvullende disciplines als psychologie, podotherapie, diëtetiek, logopedie, maatschappelijk werk, wijkverpleging, groepsruimten en dergelijke. De apotheek aan de Mgr. Leijtenstraat 40 zal (vooralsnog) op de huidige locatie blijven. De uitbreiding zal voornamelijk plaatsvinden aan de zijde van Hooghout. Daar wordt de bebouwing maximaal twee lagen hoog. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Het gezondheidscentrum is centraal gelegen in de wijk en mede om die reden zal de uitbreiding een goede aanvulling zijn op het huidige voorzieningenniveau in Brabantpark. Het nieuwe gezondheidscentrum vervult daarmee de gewenste wijkfunctie.

De ontwikkeling blijft binnen de planregels van het vigerende bestemmingsplan Brabantpark wat betreft situering, bebouwingspercentage en bouwhoogte. Deze bouwmogelijkheden worden ook overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

### **Locatie 12: Driesprong**

In de Driesprong, het gebied gelegen tussen de spoorlijn, Tilburgseweg, Oosterhoutseweg en Moleneindstraat, vindt een grootschalige herontwikkeling plaats. Op 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie De Driesprong vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke opzet van het gebied. Het westelijk deel van de Driesprong, aangeduid als Deelgebied 1, is in 2009 vrijgekomen voor herontwikkeling. De eigenaar van een groot deel van het gebied, WonenBreborg, wil in samenwerking met de gemeente Breda nieuwe woningen ontwikkelen. Partijen hebben afgesproken onder voorwaarden in te zetten op een verandering van de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Dit is in februari 2008 vastgelegd in een intentieovereenkomst. Voor deze ontwikkeling zijn randvoorwaarden vastgesteld, gebaseerd op de Structuurvisie. Op basis hiervan heeft WonenBreborg op 24 november 2010 een concept stedenbouwkundig plan voor Deelgebied 1a aangeleverd bij de gemeente ter beoordeling. De gemeente is op hoofdlijnen enthousiast over het ruim opgezette en groene plan voor de Driesprong, maar is nog niet volledig akkoord met het plan. De verwachting is dat het college na de zomer 2011 kan instemmen met het plan. Tot die tijd wordt doorgewerkt aan voorbereidende werkzaamheden.

Het stedenbouwkundig plan is grotendeels in overleg met belanghebbenden en de gemeente opgezet. De volgende stap is het formeel vaststellen van het stedenbouwkundig plan. Als dit door het College is gedaan, is het plan het uitgangspunt voor het bestemmingsplan Driesprong. In 2011 wordt ook gestart met de concrete, gedetailleerde invulling van het stedenbouwkundige plan: het ontwerpen van de woningen, wegen en het park. In 2012 kan dan gestart worden met de eerste bouwwerkzaamheden.

#### *Wat komt er in de nieuwe wijk?*

Wanneer de 1e fase van de bouw van de Driesprong is afgerond, staan er 316 woningen. Driesprong heeft dan een gevarieerd aanbod van woningen in vooralsnog de volgende types en prijsklassen (wijzigingen voorbehouden):

<b>Prijsklassen</b>	<b>Aantal</b>
Bereikbare huur (incl. bestaande huurwoningen)	107
Huur tot € 850 per maand	15
Koop € 170.000 v.o.n. tot € 210.000 v.o.n	59
Koop € 220.000 v.o.n. tot € 275.000 v.o.n	68
Koop € 285.000 v.o.n. tot € 330.000 v.o.n	22
Koop € 330.000 v.o.n. tot € 410.000 v.o.n	10
Bestaande koopwoningen (noordzijde Tilburgseweg)	35

#### *Particulier en collectief opdrachtgeverschap*

Van de nieuw te bouwen woningen bestaat ongeveer 65% uit woningen met een tuin. Het is de bedoeling dat een aanzienlijk deel van deze woningen door particulieren zelf wordt gerealiseerd. Dit kan door individueel een kavel te kopen en een woning te bouwen (particulier opdrachtgeverschap – PO). Maar ook in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap - CPO. CPO betekent dat een aantal geïnteresseerden samen grond koopt, samen een plan maakt en samen bouwt. Hierdoor kunnen de kosten worden beperkt terwijl wel zoveel mogelijk ieders eigen wensen worden

gerealiseerd. Indien nodig treedt WonenBregburg als achtervang op, bijvoorbeeld als in een ver gevorderd stadium iemand in het collectief afvalt en het totale plan hierdoor in gevaar komt.

#### *Appartementen*

De appartementen in de nieuwe wijk zijn met name bestemd voor senioren en starters. De seniorenappartementen zijn volledig zelfstandig te bewonen en er kan zorg geleverd worden als dat nodig blijkt te zijn.

Vanwege de grootschalige herontwikkeling is het gerechtvaardigt voor dit plan een 'eigen' bestemmingsplanprocedure te starten. De Driesprong is daarom niet opgenomen in onderhavig plangebied, maar volgt een eigen visie- en juridisch traject. Na de zomer van 2011 zal gestart worden met de inspraakprocedure van het bestemmingsplan voor de Driesprong.

# 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 beleidsnotities die niet in dit hoofdstuk worden behandeld.

## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De nadruk ligt op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

### **Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid**

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten moet in beleidsplannen van de decentrale overheden opgenomen zijn. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

### **Stedelijk netwerk**

Het rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken. Breda maakt als deel van Brabantstad deel uit van het tweede nationale stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief

is er op gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken.

#### *Uitgangspunten Nota Ruimte*

- bundeling van economische activiteiten;
- bouwen in bestaand stedelijk gebied;
- verdichting binnen stedelijk gebied.

Onderhavig plangebied is geheel gelegen in stedelijk gebied. In paragraaf 2.4 zijn de (potentiële) ontwikkelingslocaties aangegeven. Een aantal locaties is verankerd in onderhavig bestemmingsplan, bijvoorbeeld omdat definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden over het wijzigingsplan Teteringsedijk 46G. Andere locaties zijn te prematuur om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen of zijn gelegen buiten onderhavig plangebied. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan verankerd zijn, passen binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte (bouwen en verdichting in stedelijk gebied).

In het plangebied zijn ook enkele (kleinschalige) bedrijfslocaties gelegen, bijvoorbeeld het Hero-terrein. Deze locaties zijn waardevol voor de werkgelegenheid en blijven gehandhaafd, conform de gemeentelijke structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020.

Voor onderhavig bestemmingsplan is de inhoud van de Nota Ruimte van beperkte betekenis, vanwege het feit dat geen nieuwe ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan worden verankerd en geen nationale belangen in het geding zijn.

### **3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Momenteel wordt door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de nieuwe structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) voorbereidt. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR moet twee zaken helder neerzetten: een scherp kader voor prioritering in het Infrafonds en een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

De SVIR vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

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. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

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 voor Breda dat de (herijkte) EHS beschermd moet worden. Echter, in Brabantpark is geen sprake van EHS.

Het moment van inwerkingtreding is nog niet bekend. Het gaat hier dus om nog niet vigerend beleid en dat betekent dat nog steeds de beleidslijnen uit de Nota Ruimte overgenomen moeten worden in ruimtelijk beleid van lagere overheden, zoals bestemmingsplannen.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de Nota Ruimte, en vooralsnog ook in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

### **3.2.3 AMvB Ruimte**

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in de Amvb Ruimte geborgd (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)). Deze amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het ontwerpbesluit van de Amvb is op 2 juni 2009 aan de Eerste en Tweede Kamer toegezonden. De nieuwe artikelen van de Amvb ruimte worden samen met de concept Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het planmilieueffectrapport van 3 augustus tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegd.

Voor het plangebied gelden geen regels uit de Amvb Ruimte die moeten doorwerken in provinciale en gemeentelijke plannen. In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.



## 3.3 Provinciaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Met de vaststelling van de Structuurvisie ruimtelijke ordening (1 oktober 2010) heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

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. Brabantpark is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (paragraaf [3.3.2](#)) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

De ontwikkelingsruimte die binnen dit bestemmingsplan mogelijk is, past binnen het provinciale beleid. Zuinig ruimtegebruik is het uitgangspunt. Zo zijn er plannen om de bestaande tandarts- en huisartsenpraktijk uit te breiden tot een gezondheidscentrum. De huidige locatie wordt op die manier efficiënt gebruikt.

### 3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

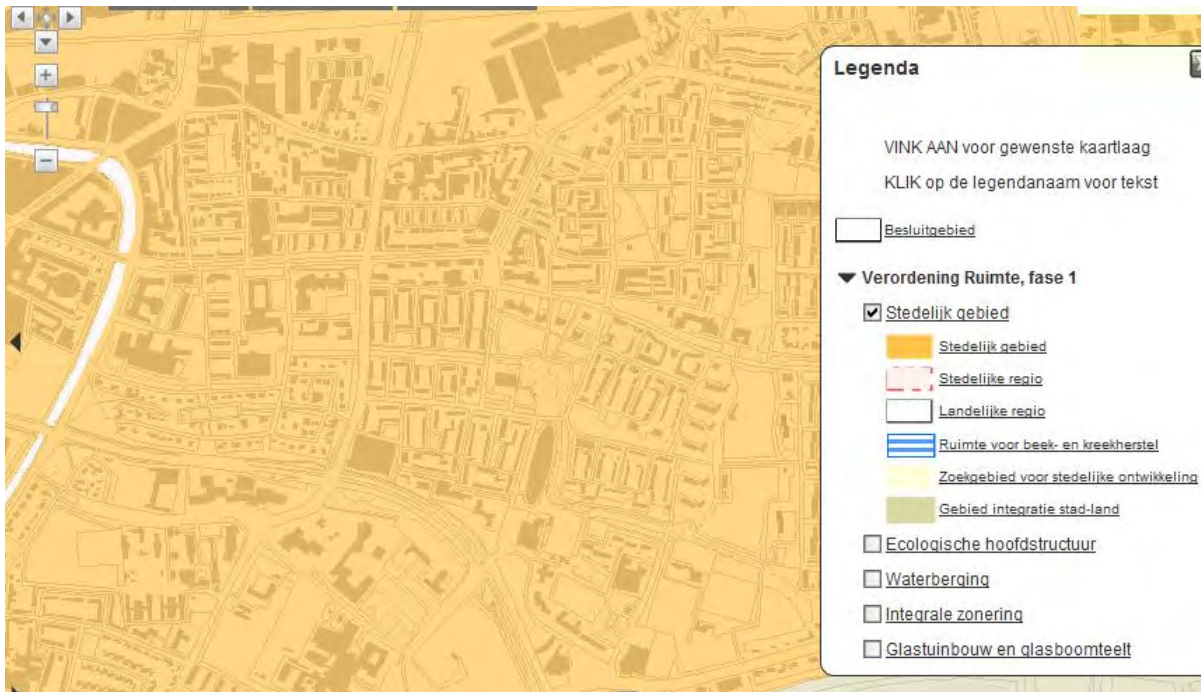
De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening Ruimte opgenomen. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

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

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

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/EHS;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).



Figuur 3.1 Uitsnede Verordening ruimte [bron: [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)]

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 3.1). De Verordening zegt hierover 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 past daarom binnen de Verordening ruimte. De andere onderwerpen die in de Verordening worden benoemd, zijn niet van toepassing op dit binnenstedelijk plangebied.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) wordt 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 ha nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloop bestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen.

Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en verder bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie is daarom wenselijk en zal op korte termijn opgestart worden.

Brabantpark 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 (Geschied 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 woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het slopen of niet realiseren van woningbouw elders.

Voor het Heroterrein is bijvoorbeeld opgenomen dat deze locatie niet als woningbouwlocatie vóór 2020 in aanmerking komt. Voor de overige potentiële woningbouwlocaties in onderhavig plangebied zijn de plannen nog niet concreet genoeg. Dit zijn nog 'echte' ontwikkelingslocaties. Wat deze locaties betreft zal ook rekening gehouden moeten worden met de 'stedelijke programmering'. Indien deze plannen opgestart worden, dienen de doorgang gemotiveerd te worden in het licht van de stedelijke programmering. In het plangebied zijn geen woningbouwontwikkelingen gepland die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. Woningvermeerdering is, in overeenstemming met de nota Koers gezet, in het hele plangebied uitgesloten.

### **3.4.3 Herijkte Alliantie 2011 tm 2014**

In december 2008 is de gemeente met de corporaties 'De Alliantie 2008 – 2012; meer perspectief voor mensen' overeengekomen. Ten gevolge van de stedelijke (her)programmering (in het kader van de uitvoering van het Coalitieakkoord @Breda, 2010-2014) ontstond op enig moment de behoefte om de prestatieafspraken op het thema 'verruiming van de woningvoorraad' te herzien. De Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014, getekend op 12 juli 2011, is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken.

De aanleiding voor deze tussentijdse bijstelling van 'De Alliantie 2008 – 2012; meer perspectief voor mensen' is gelegen in de stedelijke (her)programmering. De woningbouwafspraken welke in het kader van de huidige Alliantie 2008-2012 zijn afgesproken, bleken niet langer realistisch tegen de achtergrond van de bijgestelde demografische verwachtingen. Deze noodzaak tot bijstelling werd ook door de corporaties onderkend.

Daartoe is in de tweede helft van 2010 tezamen met de corporaties een proces van herprogrammering doorlopen wat heeft geresulteerd in de gezamenlijke notitie 'Van Koers Gezet naar Gedeelde Koers'. Deze notitie is op 8 november 2010 gepresenteerd aan de tijdelijke raadscommissie Woningbouwprogrammering. Vervolgens is Gedeelde Koers als onderdeel van de besluitvorming rond Koers Gezet op 16 december 2010 vastgesteld door de Raad. Daarmee werd de basis gelegd om de resultaten van Gedeelde Koers een vertaling te geven via een herijking van de vigerende Alliantie. De Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken en vervangt de Alliantie 2008-2012.

Met de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 worden enerzijds de woningbouwafspraken met de corporaties voor de periode tot 2020 fors naar beneden bijgesteld alsmede in kwalitatieve zin tegen het licht gehouden, terwijl anderzijds een zogenaamde Plus op de Alliantie is gezet. De maatschappelijke inzet

van de corporaties is verbreed ten opzichte van de huidige Alliantie. Tegelijkertijd krijgen de corporaties de mogelijkheid om een aantal nieuwe locaties in de periode tot 2020 in ontwikkeling te brengen.

Voor het plangebied is in de Herijkte Alliantie een aantal locaties opgenomen die van 2010 tot 2020 (deels) door Laurentius reeds zijn opgeleverd of in de planning staan om opgeleverd te worden. Het betreft de locaties Bisonstraat, Eekhoornstraat, De Vethstraat, Beverweg (allen reeds opgeleverd), St. Ignatiusstraat (oplevering 2011), Molenkwartier (oplevering 2013, eigen bestemmingsplanprocedure), klooster Mgr. Hopmanstraat (oplevering 2016, t.z.t. een eigen procedure). De overige corporaties (WonenBrebung en Singelveste) hebben tot 2020 geen herontwikkelingsplannen in Brabantpark.

### **3.4.4 Gebiedsvisie Brabantpark**

Op 16 december 2010 is de Gebiedsvisie Brabantpark door de gemeenteraad vastgesteld. In de gebiedsvisie is het totaal aan ontwikkelingen op ruimtelijk, sociaal, economisch, maatschappelijk gebied én openbare ruimte in beeld gebracht en op elkaar afgestemd. In de visie is aangegeven wat de toekomstrichting is voor Brabantpark voor de komende tien jaar. In de visie is een tweedeling gemaakt tussen 1.) uitgangspunten voor het bestemmingsplan en 2.) een uitvoeringsprogramma waarin zaken vermeld staan die niet met een bestemmingsplan geregeld kunnen worden, maar anderszins. De uitgangspunten die in de gebiedsvisie benoemd zijn, zijn van betekenis bij de beoordeling van (toekomstige) ontwikkelingen in Brabantpark. De gebiedsvisie heeft als basis gediend voor onder andere onderhavig bestemmingsplan. Ook voor ontwikkelingen die nu nog niet voorzien zijn en niet in het bestemmingsplan verankerd zijn, biedt de gebiedsvisie het kader. Om die reden wordt voor de volledigheid van de uitgangspunten verwezen naar de Gebiedsvisie.

In deze paragraaf is aangegeven hoe de uitgangspunten voor het bestemmingsplan (hoofdstuk 6 gebiedsvisie) zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven op welke wijze het uitgangspunt is vertaald in de planregels, verbeelding of toelichting. De thema's in hoofdstuk 6 van de gebiedsvisie zijn hierbij aangehouden. De uitgangspunten in hoofdstuk 7 van de gebiedsvisie (uitvoeringsprogramma) kunnen niet in een bestemmingsplan geregeld worden en zijn dus ook niet in deze paragraaf behandeld.

#### **Cultureel erfgoed**

*Uitgangspunt 1: De archeologisch waardevolle gebieden danwel gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde dienen beschermd te worden.*

Conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie, is voor delen in het plangebied waar sprake is van archeologisch waardevolle gebieden en gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag, een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend (op de verbeelding en in artikel 16 van de planregels). Zodoende wordt gewaarborgd dat archeologische waarden worden beschermd alvorens tot bouwen en tot bepaalde werkzaamheden wordt overgegaan.

#### **Openbare ruimte**

*Uitgangspunt 2: De aanwezige groen- en waterstructuur (o.a. Hooghoutpark, Epelenbergpark, Koolwijkpark, Molenley) en de groene long (groenzone tussen Brabantpark en Heusdenhout) moet behouden en beschermd worden.*

De groen- en waterstructuur zijn waardevol en kenmerkend voor Brabantpark en moeten behouden en beschermd blijven. In het bestemmingsplan worden de kenmerkende groen- en waterstructuren daarom bestemd als 'Groen' en 'Water'. Dit betekent bijvoorbeeld dat niet zonder meer parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd en ook mogen geen gebouwen gebouwd worden (met uitzondering van bouwvergunningsvrije bouwwerken).

Het snippergroen en het kleinschalige groen is opgenomen in de bestemming 'Verkeer' waarin tevens groen en water mogelijk is. Bebouwing is binnen deze bestemming eveneens niet mogelijk, met uitzondering van bouwvergunningsvrije bouwwerken.

De groenstructuurkaart, zoals opgenomen in figuur 2.2, is als basis gebruikt voor de toekennen van bestemmingen. De structuurkaart is grof van opzet en het betekent niet dat elk groenelement op de kaart ook als 'Groen' bestemd is. In sommige gevallen is het groen in particulier eigendom en is bijvoorbeeld de bestemming 'Wonen' of 'Maatschappelijk' toegekend.

De waterstructuur, zoals de Molenley, wordt als 'Water' bestemd. De sportvelden tussen Heusdenhout en Brabantpark zijn opgenomen in bestemmingsplan Heusdenhout en hebben de bestemming 'Sport'. Bebouwing, behalve de aanwezige kantine en kleedruimten, is niet toegestaan. Op die manier blijft de groene long behouden.

*Uitgangspunt 3: Ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de aanwezige groenstructuur, behalve de herontwikkeling aan de Lage Kant/Nieuwe Inslag.*

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

WonenBreburg heeft aangegeven de locatie Lage Kant/Nieuwe Inslag niet vóór 2020 te herontwikkelen (zie ook paragraaf [2.4](#) en [3.4.3](#)). Een herontwikkeling is daarom ook niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. De gronden zijn hier conform de feitelijke situatie bestemd.

*Uitgangspunt 4: Het groene karakter van de hofjes is waardevol.*

De groene binnenpleinen in de hofjes zijn karakteristiek voor Brabantpark en dragen bij aan het groene beeld van Brabantpark. Op de verbeelding zijn deze als 'Groen' bestemd. Bebouwing is hierin niet mogelijk (zie ook artikel 7 van de planregels). Op die manier wordt het groene karakter van de hofjes beschermd en behouden.

*Uitgangspunt 5: Het aanleggen van kunstgras trap- en speelveldjes in de openbare ruimte moet mogelijk zijn.*

De mogelijkheid om trap- en speelveldjes van kunstgras aan te leggen is expliciet in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt in de verblijfsbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' (artikel 7 en 13).

## **Verkeer en parkeren**

*Uitgangspunt 6: Voortuinen mogen niet (meer) opgeofferd worden voor het parkeren.*

In het kader van het bestemmingsplan zou bekeken worden of deze wens leidt tot een praktisch nut. Momenteel wordt reeds in enkele voortuinen geparkeerd. Voor Brabantpark is geconcludeerd dat geen bebouwing of andere elementen in het plangebied van dermate kenmerkend belang zijn, dat niet in de voortuin geparkeerd mag worden. In de dagelijkse praktijk is de effectiviteit van dergelijke voorwaarden bovendien beperkt.

*Uitgangspunt 7: Vastleggen van de huidige wegenstructuur.*

In Brabantpark verandert weinig aan de huidige ligging van de wegen. Er worden geen extra wegen aangelegd of verwijderd. De huidige structuur is op de verbeelding vastgelegd en als 'Verkeer' bestemd. Inrichtingsmaatregelen, bijvoorbeeld drempels, 30 km/u zones, eenrichtingswegen of andere maatregelen in het kader van de verkeersveiligheid zijn mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer', maar worden niet specifiek in een bestemmingsplan benoemd.

## **Wonen**

*Uitgangspunt 8: Meer aanbod voor combineren van wonen en werken planologisch mogelijk maken. Ruimte voor aan-huis-gebonden beroepen (bij nieuwbouw) stimuleren.*

In de planregels zijn in elk artikel waar wonen is toegestaan aan-huis-gebonden beroepen in de woning mogelijk gemaakt, zolang de activiteit een kleinschalig karakter houdt. Ook zijn deze activiteiten met een binnenplanse afwijking, onder voorwaarden, mogelijk in bijgebouwen.

*Uitgangspunt 9: Meer mogelijkheden om hulpbehoevende familie dichterbij huis te huisvesten.*

Om mantelzorg te stimuleren, is in bestemmingsplannen, zo ook in onderhavig bestemmingsplan, een regeling voor mantelzorg opgenomen in artikel 6 en 15. Deze regeling houdt in dat bijgebouwen bij de woning (na binnenplanse afwijking) gebruikt mogen worden voor afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg. Inwoning (geen zelfstandig woning) is direct mogelijk.

*Uitgangspunt 10: Kamerverhuur tegengaan.*

Kamerverhuur kan voor veel overlast zorgen in woonwijken, zeker als in een straat meer dan één woonhuis op die manier bewoond wordt. In het bestemmingsplan is in elke bestemming in de planregels waar wonen is toegestaan, specifiek opgenomen dat kamerverhuur niet is toegestaan.

*Uitgangspunt 11: Vertaling van ontwikkelingslocaties naar het bestemmingsplan.*

In de gebiedsvisie is opgenomen dat indien een ontwikkelingslocatie concreet genoeg is, deze direct wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Ook is opgenomen dat indien een ontwikkeling die nog onduidelijk is en waarvan onzeker is binnen welke termijn deze tot ontwikkeling komt, deze niet zal worden meegenomen in het bestemmingsplan. In paragraaf [2.4](#) van de toelichting is aangegeven welke locaties direct en welke niet in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen.

### **Detailhandel en horeca**

*Uitgangspunt 12: Koesteren van de aanwezige winkelstrips.*

De aanwezige winkelstrips gelden als ontmoetingsplekken. Ook versterken de hierin aanwezige voorzieningen de leefbaarheid van de wijk. Om die reden worden de winkelstrips gekoesterd. Er hoeft niet persé alleen detailhandel te zitten, ook 'verkleuring' naar andere bedrijvigheid, zoals dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen is mogelijk.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de winkelstrips behouden middels de bestemming 'Gemengd', (artikel 6 van de planregels) waarbij naast detailhandel ook andere functies zoals dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn om leegstand zoveel mogelijk te voorkomen. Echter, dit betekent niet dat met het bestemmingsplan afgedwongen kan worden dat een dergelijke functie zich hier vestigt. Dat is namelijk marktwerking.

*Uitgangspunt 13: Geen nieuwe detailhandel buiten de buurt- en winkelcentra.*

Conform het detailhandelsbeleid is concentratie van detailhandel wenselijk en wordt nieuwe solitair gelegen detailhandel niet wenselijk geacht (zie ook paragraaf [2.3.4](#)). Uitbreiding van de detailhandel buiten Brabantplein en de winkelstrips is dus niet mogelijk. De bestaande detailhandelsvestigingen buiten de buurt- en winkelcentra mogen worden gehandhaafd en zijn op de verbeelding aangegeven met een aanduiding.

*Uitgangspunt 14: Behoud van de bestaande horecavoorzieningen, geen uitbreiding van het aantal horecagelegenheden.*

In het bestemmingsplan worden de solitair gelegen horecavestigingen bestemd als 'Horeca' met een specifieke aanduiding voor een bepaalde horecacategorie. Het is niet wenselijk het maximum aantal uit te breiden op het Brabantplein of elders in de wijk (zie ook paragraaf [2.3.4](#)). Het Brabantplein krijgt de bestemming 'Centrum' waarin een maximum aantal toegestane horecavestigingen opgenomen wordt conform de feitelijke en vigerende situatie. Dit betekent dat als een horecabedrijf weggaat, er in kwantiteit ruimte ontstaat voor een ander horecabedrijf, zolang het maximum aantal niet overschreden wordt. Dit biedt echter niet de garantie dat de bestaande horecavoorzieningen ook aanwezig blijven. De feitelijke invulling van een bestemming kan niet afgedwongen worden.

Wat betreft additionele horeca geldt in het nieuwe bestemmingsplan het volgende.

Dit type horeca is mogelijk gemaakt in de planregels voor de bestemming 'Maatschappelijk', 'Centrum', 'Gemengd' en 'Sport'. Additionele horeca volgt de openingstijden van de hoofdfunctie. Het betreft ondergeschikte, niet-zelfstandige horeca die bij dergelijke voorzieningen een belangrijk ondersteunend element is in het bieden van gastvrijheid om daarmee de doelen van de hoofdfunctie te realiseren. Ook kan een dergelijke functie de rol van ontmoetingsplek vervullen.

### **Bedrijven en kantoren**

*Uitgangspunt 15: Behoud van de aanwezige bedrijfs- en kantoorlocaties. Nieuwe bedrijven- of kantoorlocaties worden niet wenselijk geacht.*

Er is voldoende aanbod in de hele stad waardoor geen nieuwe kantoorruimte hoeft te worden gecreëerd. In het bestemmingsplan worden naast de bestaande vestigingen, daarom geen nieuwe verspreid liggende kantoren en bedrijven toegestaan. Een uitzondering hierop is één kantoor aan de Koraalstraat. Conform de gevoerde artikel 19-procedure wordt het kantoor met een directe bouwtitel opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Op bepaalde plekken in het plangebied is bedrijvigheid juist, conform de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (zie ook paragraaf [2.3.3](#)), wel wenselijk. Ook is er veel (kleinschalige) bedrijvigheid in de wijk, waaronder kunstenaars en ateliers (onder andere aan de Teteringsedijk en Bastionstraat). Dit is een sterk punt van de wijk. Alle bestaande bedrijven en bedrijfslocaties zijn in het bestemmingsplan behouden en als 'Bedrijf', 'Bedrijventerrein' of 'Gemengd' bestemd. In de andere bestemmingen in de planregels worden geen nieuwe bedrijven toegestaan. Tussen de woonbebouwing zijn aan-huis-gebonden beroepen wel toegestaan.

*Uitgangspunt 16: In woningen moet ruimte geboden worden voor 'aan huisgebonden beroepen'.*

In het bestemmingsplan zijn in elk artikel waar wonen is toegestaan aan-huis-gebonden beroepen in de woning mogelijk gemaakt, zolang de activiteit een kleinschalig karakter houdt. Ook zijn deze activiteiten met een binnenplanse afwijking, onder voorwaarden, mogelijk in bijgebouwen.

### **Maatschappelijke voorzieningen**

*Uitgangspunt 17: Ruimte voor initiatief tot een (brede) school te komen.*

Het Bestuurlijk Overleg Breda (BOB; het gezamenlijke scholenveld voor primair onderwijs en voortgezet onderwijs) heeft in februari 2011 aangegeven het initiatief van een brede school in Brabantpark te willen oppakken om de gezamenlijke verantwoordelijkheid te dragen voor de totstandkoming van een brede school. Op basis van dat initiatief stelt de BOB het plan van aanpak op en voert het haalbaarheidsonderzoek uit. Het concept plan van aanpak is besproken met de mogelijke toekomstige gebruikers en relevante belanghebbenden. Verder is een onderzoek naar diverse locaties gestart. De eerste resultaten van het onderzoek zijn naar verwachting eind 2011 bekend. Er zijn dus nog geen mogelijke locaties bekend. Om die reden kunnen in onderhavig bestemmingsplan geen locaties aangewezen worden als mogelijke locaties voor een nieuwe brede school. De uitvoerbaarheid van een dergelijke locatie is namelijk (nog) niet aangetoond. Bovendien zijn eventuele bijbehorende onderzoeken niet uitgevoerd. Mocht het plan niet passen binnen onderhavig bestemmingsplan, dan zal een juridische procedure doorlopen moeten worden.

*Uitgangspunt 18: Realisatie van kleinschalige zorgprojecten.*

In Brabantpark zijn voldoende (zorg)woningen voor ouderen beschikbaar. Er is geen behoefte aan grootschalige projecten. Kleinschalige woon-zorgcomplexen zijn daarentegen wel wenselijk, zodat ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen wel in Brabantpark kunnen blijven wonen. Op dit moment is er geen initiatief voor de realisatie van kleinschalige zorgprojecten, anders dan de ontwikkeling van 36 zorgwoningen door Laurentius in 2016 die exclusief bestemd zijn voor de congregatie. Een zorgcomplex, zijnde niet-zelfstandige woningen, is mogelijk binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Zelfstandige woningen voor ouderen vallen onder 'wonen' en zijn niet zondermeer mogelijk, tenzij voldoende woningbouwprogramma beschikbaar is (zie ook paragraaf [3.4.2](#)).

*Uitgangspunt 19: De bestemming van de maatschappelijke voorzieningen wordt gehandhaafd.*

In Brabantpark zijn diverse voorzieningen aanwezig die gewaardeerd worden en die bijdragen aan het instandhouden van de leefbaarheid van de wijk. In het bestemmingsplan zijn de maatschappelijke voorzieningen bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming is onderlinge uitwisselbaarheid van functies mogelijk. Dit betekent dat eventuele verplaatsing van maatschappelijke functies onderling mogelijk is.

*Uitgangspunt 20: Aandacht voor voldoende aanbod van kinderopvang en buitenschoolse opvang (bij sportcomplexen).*

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen grootschalige sportcomplexen gelegen. De sportvelden op de grens van Brabantpark en Heusdenhout zijn gelegen in het bestemmingsplan Heusdenhout. Buitenschoolse opvang bij sportcomplexen is daarom niet relevant bij onderhavig bestemmingsplan.

# HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

## 4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan Brabantpark is het behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van de wijk. Die kwaliteiten zijn onder andere gelegen in de gunstige ligging ten opzichte van de binnenstad en verkeerswegen. De wijk is ruim en groen van opzet en de woningen hebben een gunstige prijs/kwaliteitverhouding. De baksteenarchitectuur uit de jaren '50 geeft de wijk een duidelijk eigen gezicht en een gezellige sfeer. Brabantpark is een groene wijk met mooie waardevolle parken en hofjes. En ook de verscheidenheid van de bevolking zorgt voor een levendige wijk. Deze sterke punten moeten gekoesterd worden en worden waar mogelijk in dit bestemmingsplan verankerd.

## 4.2 Beheer / beperkte ontwikkelingen

### Beheer

Om de leefbaarheid van de wijk te garanderen, is het van belang dat het voorzieningenniveau in stand blijft. Daarnaast beslaan verschillende voorzieningen een groter verzorgingsgebied (o.a. NHTV, revalidatiecentrum). Dit betekent onder andere dat voldoende winkels, horeca en diverse maatschappelijke functies aanwezig blijven. In het bestemmingsplan betekent dit dat voor het winkelcentrum Brabantplein en de winkelstrips Hooghout en Epelenberg een bestemming is opgenomen waarbinnen onder andere detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen boven winkels mogelijk is. Daarnaast krijgen de verschillende maatschappelijke voorzieningen een bestemming waarin rekening wordt gehouden met mogelijke verschuivingen binnen de maatschappelijke sector, zodat uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk is.

Voor detailhandel is het beleid er op gericht dit te concentreren rondom en in de bestaande winkelgebieden. Bestaande bedrijven worden behouden. Nieuwe bedrijvenlocaties, al dan niet verspreid gelegen door de wijk, worden gelet op de overwegende woonfunctie, niet wenselijk geacht. Het wonen is en blijft de belangrijkste en meest voorkomende functie in Brabantpark. Het overgrote deel van de percelen in het plangebied heeft dan ook de bestemming 'Wonen' gekregen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Brabantpark is het behoud van de bestaande kwaliteit van de wijk. Het bestemmingsplan is dan ook gericht op het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie.

### Ontwikkelingen

In het plangebied zijn in de toekomst (mogelijk) enkele ontwikkelingen te verwachten. Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming (zie paragraaf [2.4](#)).



# HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap

## 5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en instandhouden 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 kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

## 5.2 Bodem

### 5.2.1 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.

### 5.2.2 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 wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van saneringsmaatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

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 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.

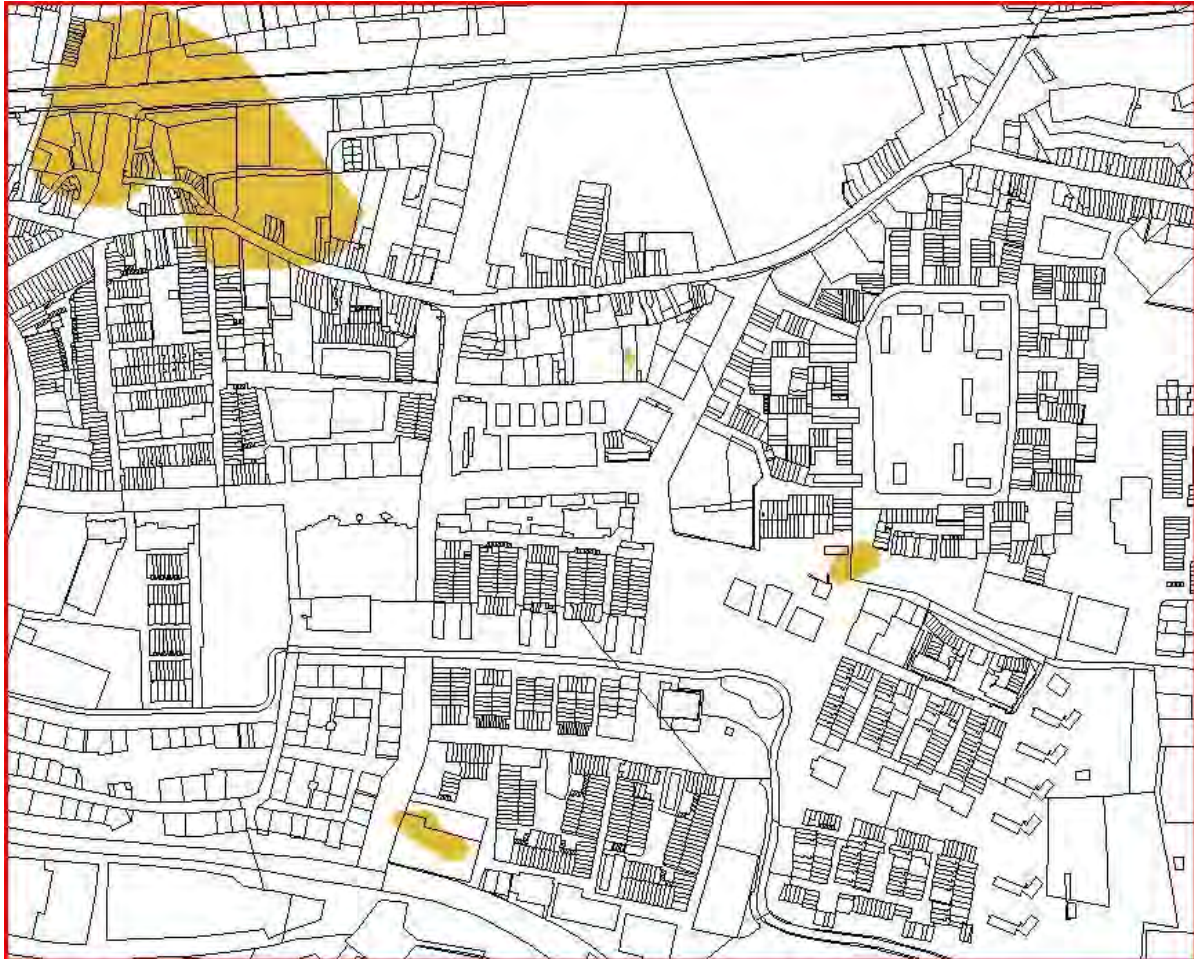
De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, die bepalen welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. Bij de uitvoering van werkzaamheden dient een gesloten grondbalans nagestreefd te worden. De 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.

### 5.2.3 Onderzoek

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In de meeste gevallen zijn hierbij geen of licht tot sterk verhoogde gehalten zware metalen en/of PAK aangetroffen. Dergelijke verontreinigingen worden vaker in de stad aangetroffen. Deze zijn veroorzaakt door het op en in de bodem terecht komen van afvalstoffen ten gevolge van menselijk handelen (bijvoorbeeld puin en koolresten uit de kachel). Deze verontreinigingen vormen over het algemeen geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen, omdat deze vrij eenvoudig te saneren/isoleren zijn.

Daarnaast zijn er vier VOCl-verontreinigingen bekend (zie figuur 5.1). In één geval (vml. Grada-terrein aan de Teteringsedijk, bestemmingsplan Molenkwartier) is er beschikt op een saneringsplan. Voorwaarde waar rekening mee gehouden dient te worden is dat de verontreiniging niet verplaatst mag worden. Dit kan een rol spelen bij o.a. warmte-koude opslag en bronningen. Deze voorwaarde geldt voor alle verontreinigingen. Bij ontwikkelingen op plaatsen waar een dergelijke verontreiniging aanwezig is, kunnen de kosten een belemmerende rol spelen.

Plaatselijk kunnen verontreinigingen zijn ontstaan ten gevolge van activiteiten die daar hebben plaatsgevonden. Hierbij kan gedacht worden aan de opslag van minerale olie in ondergrondse tanks en aan bedrijfsmatige activiteiten. Er dient dan ook altijd een bodemonderzoek uitgevoerd te worden op plaatsen waar ontwikkeling plaats gaat vinden.



Figuur 5.1 Bekende bodemverontreinigingen

## 5.2.4 Conclusie

Bij ontwikkelingen is het advies in een vroeg stadium een bodemonderzoek uit te voeren. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend moet geconcludeerd zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie.

## 5.3 Water

### 5.3.1 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 verdient 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.

### **5.3.2 Regelgeving**

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er 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 nieuwbouwiniciatieven 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-uitlozende 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 gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd. Het afkoppelen van schone verharde oppervlakken zal geleidelijk gebeuren en plaatsvinden op 'natuurlijke' momenten, dat wil zeggen op momenten dat het riool vervangen moet worden en/of de weg waaronder het riool ligt, reconstrueerd wordt. Bij ontwikkelingen worden schone oppervlakken zoveel 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.

### **5.3.3 Onderzoek**

In Brabantpark is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van de Molenleij en de vijver in het Hooghoutpark. De Molenleij stroomt in het oosten de wijk binnen en mondt via de vijver in het Hooghoutpark, uiteindelijk via een vispasseerbare stuw uit in de singel ten westen van het plangebied.

De Molenleij is een ecologische verbindingszone tussen het buitengebied van Breda en de singels rond het centrum. Diverse projecten, die de laatste jaren langs de Molenleij zijn uitgevoerd, hebben er toe bijgedragen dat deze ecologische functie is versterkt. De ecologische functie van de Molenleij dient ook in de toekomst gewaarborgd te blijven en indien mogelijk versterkt te worden. De kades van de Molenleij zijn op de Keurkaart van het waterschap aangegeven als "overige kering". Deze kades dienen in stand gehouden te worden.

Ten behoeve van het onderhoud van de Molenleij dient een strook van 4 meter langs deze waterloop vrijgehouden te worden en gelden restricties voor bebouwing op de 5e meter vanaf de insteek. Aan beide zijden van de Molenleij zijn kades aangebracht vanwege de hoge peilen die soms kunnen optreden in de Molenleij. Deze kades moeten ook vrijgehouden worden. De beschermingszone van 5 meter, vanaf de teen van de kering, wordt middels de Keur beschermd.

De riolering in Brabantpark bestaat voor het grootste deel uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat schoon regenwater samen met het vuile afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op de Molenleij lozen vanuit Brabantpark vier overstorten, op de singel twee. Via de overstorten kan tijdens hevige neerslag met hemelwater verdund afvalwater geloosd worden. Hiermee wordt wateroverlast vanuit de riolering voorkomen. Om het aantal overstortgebeurtenissen te verminderen en de kwaliteit van het overstortwater te verbeteren, zijn achter de twee overstorten die lozen op de Molenleij bergbezinkvoorzieningen aangelegd.

De woningen op het terrein van het voormalige Ignatiusziekenhuis op de hoek van de St. Ignatiusstraat en de Wilhelminasingel hebben een gescheiden riolering. Hier wordt het afvalwater apart van het regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het regenwater wordt ter plaatse verwerkt.

### **5.3.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De invloed van het bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve nihil. Wel worden de bestaande waterhuishoudkundige functies beschermd in dit bestemmingsplan. De kades krijgen de bestemming 'Natuur' en een dubbelbestemming 'Waterstaat' en voor deze gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Per brief van 9 februari 2011 (kenmerk \*11UT001316\*) heeft het waterschap aangegeven onder voorwaarden akkoord te zijn met de waterparagraaf. De brief van het waterschap is in bijlage 1 toegevoegd.

Het waterschap heeft een zienswijze ingediend waarin onder andere wordt verzocht in de planregels op te nemen dat een waterkering een beschermingszone van 5 meter omvat, gemeten vanaf de teen van de kering en dat deze gevrijwaard wordt van leidingen, explosiegevaar en af-/uitgravingen. In overleg met het waterschap, email d.d. 14 juli 2011, is afgesproken dat de beschermingszone van 5 meter vanaf de teen van de kering, niet als 'Waterstaat' bestemd hoeft te worden. De bescherming van de beschermingszone vindt plaats via de Keur.

## **5.4 Ecologie**

### **5.4.1 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. 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.

### **5.4.2 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. De overheid streeft naar een samenhangend netwerk van hoogwaardige natuurgebieden en ontwikkelt om deze reden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De begrenzing van de EHS in Brabant is vastgelegd in 11 natuurgebiedsplannen en 1 beheersgebiedsplan. Deze plannen zijn in 2002 vastgesteld. Ze beschrijven voor de percelen die tot de EHS behoren de gewenste natuurdoelen en de mogelijkheden voor aankoop of particulier natuurbeheer. Ook geven de plannen inzicht in de beheers- en landschapspakketten en inrichtingspakketten van de provinciale subsidieregelingen natuurbeheer (PSN) en agrarisch natuurbeheer (PSAN) die op de betreffende percelen mogelijk zijn.

#### **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.

### **5.4.3 Onderzoek**

#### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een natuurgebieden/of beheersgebiedplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De bestaande groenstructuur wordt behouden en beschermd. De bijzondere functie van de Molenleij als ecologische verbindingzone wordt in het bestemmingsplan opgenomen door aan deze gronden de bestemming 'Natuur' toe te kennen.

#### **Soortenbescherming**

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 er alleen algemeen beschermende soorten te verwachten (o.a. muizen, egel, etc.). Ook dient met werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (maart tot en met juli). Indien er werkzaamheden bij of aan waterlopen plaats vinden, dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van vissen en amfibieën. Dit zal op het moment dat dit zich voordoet, moeten worden beoordeeld.

### **5.4.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. De invloed van het bestemmingsplan op de groenstructuur en de ecologische waarde hiervan is beperkt. De bestaande waarde wordt middels dit bestemmingsplan beschermd.

## **5.5 Bedrijven**

### **5.5.1 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.

### **5.5.2 Regelgeving**

In de Milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

*'Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het 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 uitgave 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.

### **5.5.3 Onderzoek**

In het plangebied is iedere bestemming met bedrijven verantwoord middels de algemene richtlijnen conform de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', met uitzondering van bedrijven met specifieke onderzoeken naar de relevante milieuaspecten. Voor deze bedrijven is sprake van maatwerk. In bijlage 1 van de planregels is een lijst opgenomen met daarin de toegestane bedrijven binnen het plangebied. In het plangebied is ook een aantal bedrijven gevestigd met een hogere categorie dan algemeen is toegestaan. Deze bestaande aanwezige bedrijven zijn opgenomen in bijlage 2 van de planregels. Nieuwe bedrijven met deze categorie op die locatie worden niet zonder meer toegestaan in het plangebied, maar onder voorwaarden die in de planregels zijn opgenomen.

Binnen het plangebied is een tweetal bedrijventerrein aanwezig. Voor deze gebieden zijn bedrijven in categorie 2 algemeen toelaatbaar. Bedrijven in een hogere categorie zijn mogelijk afhankelijk van de afstand tot de woningen. Deze zonering is in de planregels en op de verbeelding aangegeven.

### **5.5.4 Conclusie**

Door de wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige en te vestigen bedrijven is sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

## **5.6 Geluid**

### **5.6.1 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.

### **5.6.2 Regelgeving**

Om bovenstaande zaken te ondervangen, zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

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 gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

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

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

### **5.6.3 Onderzoek**

Er liggen geen geluidszones van industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. In dit bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van

wegverkeer en railverkeer. Gemeente Breda heeft een ontheffingenbeleid Wet geluidhinder opgesteld in 2007.

### Wegverkeerslawaai

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 gekeken 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;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

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 (in meters)	
	Buitenstedelijk gebied	Stedelijk gebied
5 of meer rijstroken	600 m	350 m
3 of 4 meer rijstroken	400 m	350 m
1 of 2 meer rijstroken	250 m	200 m

Indien de gevoelige objecten buiten de bovengenoemde zones liggen, kan er vanuit gegaan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Indien gevoelige objecten binnen deze zones liggen, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor het plangebied hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nieuwe geplande gevoelige bestemmingen komen te liggen binnen geluidzones van de wegen, dan dient rekening gehouden te worden met de gecumuleerde geluidbelastingen zoals aangegeven in figuur 5.2 en dient nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

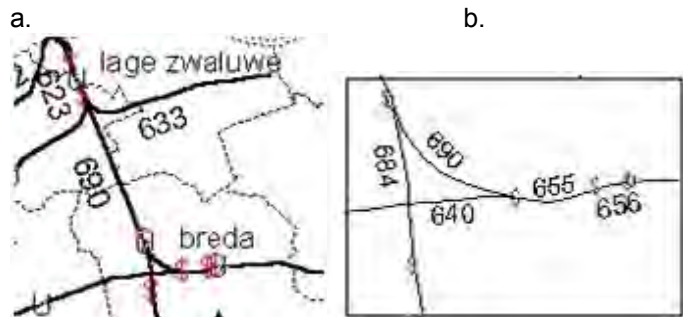


Figuur 5.2 globale geluidbelasting voor relevante wegen voor het jaar 2020 (excl. correcties art 110g Wgh)

### Railverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaai op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt 55 dB voor woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleegtehuizen 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.

Brabantpark is gedeeltelijk gelegen binnen de zone van het spoor. In onderstaande figuur staan de trajecten bij Breda weergegeven. Brabantpark ligt nabij het traject 656, 650 met een zonebreedte van 800 meter.



Figuur 5.3 trajectnummering Breda

De verschillende trajectnummers hebben een verschillende zonebreedte voor geluid.

Traject	Gemeente	Zonebreedte in meters gemeten vanuit buitenste spoorstaaf
640	Breda	500
650	Breda	800
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. 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 geluidsbelastingen en dient nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

## 5.6.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen beoogd. Hierdoor zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### 5.7.1 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.'*

### 5.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 zijn 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. Nederland hoeft op die manier later aan de Europese regelgeving te voldoen. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' 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, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> 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 onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof 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.

### **5.7.3 Onderzoek**

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die 'in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Om die reden is in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

### **5.7.4 Conclusie**

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

## **5.8 Externe veiligheid**

### **5.8.1 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.'

### **5.8.2 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 normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### **5.8.3 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.

Binnen het plangebied is een tweetal bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi en hebben derhalve risicocontouren. Deze bedrijven zijn:

- Esso Trumpi BV, LPG tankstation, Teteringsedijk 210;
- Gommers, gasflessendepot, Antiloostraat 79.

#### Esso Trumpi BV, Teteringsedijk 210

Conform het Bevi wordt het vaststellen van een (consoliderend) bestemmingsplan beschouwd als een nieuwe situatie ook al verandert feitelijk niets aan de bestaande situatie. Voor LPG tankstations moet worden getoetst aan de afstanden voor nieuwe situaties. Dit betekent dat binnen de  $10^{-6}$ -contour voor nieuwe situaties kwetsbare objecten kunnen bevinden, terwijl wel wordt voldaan aan de  $10^{-6}$ -contour voor bestaande situaties.

Voor nieuwe situaties geldt voor dergelijke tankstations (LPG doorzet minder dan  $1.000 \text{ m}^3$  per jaar) een afstand van 45 meter vanaf het LPG-vulpunt. Voor bestaande situaties geldt een afstand van 35 meter vanaf het vulpunt. Bij een doorzet minder dan  $500 \text{ m}^3$  per jaar is sprake van een afstand van 25 meter vanaf het vulpunt. Dit wringt want, na het aanbrengen van de hittewerende coating aan de LPG tankauto's en het aanpassen van het Besluit LPG tankstations milieubeheer, zullen ook voor nieuwe situaties dezelfde kleinere contouren gaan gelden.

In dit geval zou sprake zijn van een saneringssituatie. Op basis van de vergunde doorzet zou in nieuwe situaties een afstand voor de  $10^{-6}$ -contour gelden van 45 meter. Voor bestaande situaties geldt een afstand van 35 meter. Binnen 45 meter van het vulpunt van Esso Trumpi bevinden zich meerdere woningen van derden. Zoals is aangegeven in de VROM-publicatie uit 2007 'gewijzigde afstanden voor LPG autotankstations (bestaande situaties)' is het niet wenselijk dat op deze manier saneringssituaties ontstaan of dat het vaststellen van een bestemmingsplan om deze reden wordt uitgesteld. Daarom wordt geadviseerd om bij het vaststellen van een (conserverend) bestemmingsplan te anticiperen op deze kleinere contouren voor nieuwe situaties mits de afstanden tussen het LPG-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn dan de afstanden uit tabel 2 ( $10^{-5}$ ) en tabel 2a ( $10^{-6}$  voor bestaande situaties) van bijlage 1 bij de Revi. Hieronder wordt derhalve uitgegaan van de afstanden welke gelden voor bestaande situaties.

Binnen de plaatsgebonden risico-contour ( $10^{-6}$  per jaar contour) bij LPG-tankstations zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (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. PR-contour en GR-contour (invloedsgebied) liggen geheel in het plangebied. De PR-contour van  $10^{-6}$  per jaar voor het tankstation bedraagt, vanaf:

- het LPG vulpunt 35 meter (LPG doorzet is begrensd tot  $1.000 \text{ m}^3$  per jaar);
- het ondergronds LPG reservoir 25 meter;
- de LPG afleverzuil 15 meter.

De GR-contour (invloedsgebied) bedraagt 150 meter.

#### Plaatsgebonden risico (PR)

Binnen de plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$  per jaar) bevinden zich geen fysiek aanwezige kwetsbare objecten. Op grond van artikel 5 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is het oprichten van kwetsbare objecten binnen deze contour niet toegestaan (grenswaarde). Voor beperkt kwetsbare objecten zal, overeenkomstig het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een richtwaarde gelden.

Op dit moment is een milieuvergunning (omgevingsvergunning) in procedure om de jaarlijkse LPG doorzet te beperken tot maximaal  $500 \text{ m}^3$  per jaar. Hierdoor zal de plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$  per jaar) worden verkleind tot 25 meter vanaf het vulpunt in plaats van 35 meter nu.

#### Groepsrisico (GR)

Binnen de 150 meter (figuur 5.4) van het vulpunt liggen verschillende woningen en bedrijven. De LPG doorzet is momenteel beperkt tot  $1.000 \text{ m}^3$  per jaar. In 2008 is een risico-analyse uitgevoerd waarbij is geconstateerd dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Er is een omgevingsvergunning in procedure waarbij de doorzet wordt beperkt tot  $500 \text{ m}^3$  per jaar. Dit betekent dat het groepsrisico eveneens kleiner wordt.

In verband met een mogelijke uitbreiding van het naast het tankstation gelegen hotel is in april 2011 een risico-analyse uitgevoerd naar de mogelijkheden van een uitbreiding binnen de oriëntatiewaarde.

Geconcludeerd is dat het hotel kan uitbreiden met minimaal 55 extra aanwezigen (zowel overdag als 's nachts) ongeacht de locatie op het terrein van de hoteleigenaar (mits buiten de  $10^{-6}$ -contour). Wanneer de uitbreiding aan het bestaande pand wordt gebouwd, dan kunnen maximaal 75 extra aanwezigen zijn (zowel overdag als 's nachts) zonder dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. De berekening is opgenomen in bijlage 2.

Voor het bepalen van het groepsrisico is in 2008 een berekening uitgevoerd op basis van een LPG doorzet van  $1000 \text{ m}^3$  per jaar. Er wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Er zijn geen nadelige gevolgen voor het groepsrisico. Door een verdere beperking van de LPG-doorzet zal het groepsrisico afnemen.



**Figuur 5.4** contouren Trumpi, Teteringsedijk 210

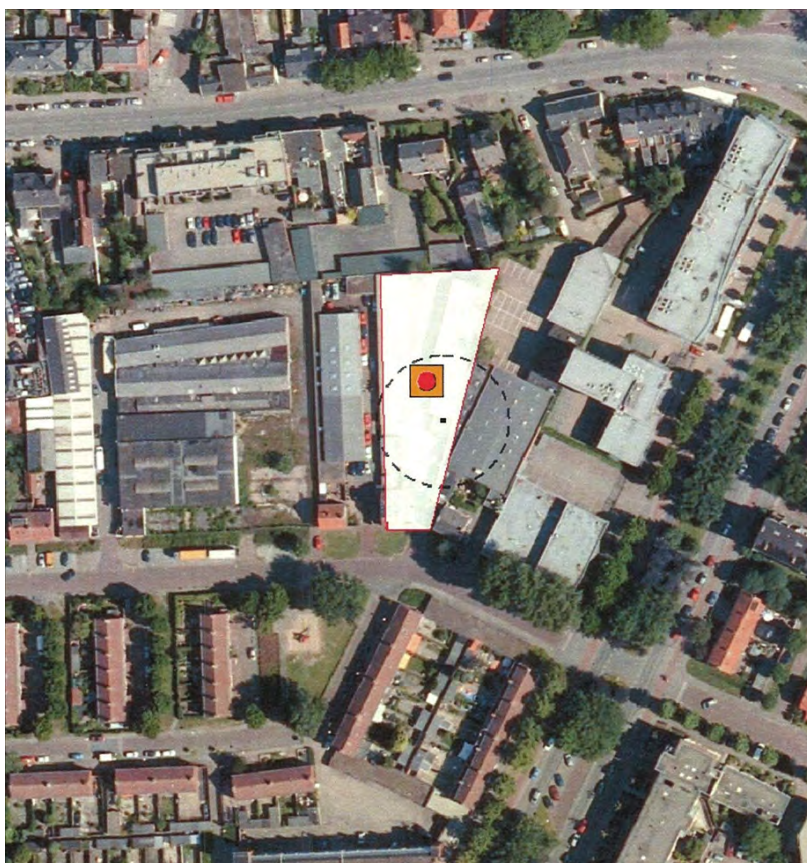
#### Gommers, gasflessendepot, Antiloostraat 79

##### Plaatsgebonden risico (PR)

De plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar bedraagt 20 meter (figuur 5.5). Binnen deze contour zijn enkele beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen geldt echter geen saneringsplicht voor bestaande kwetsbare objecten. Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten of bestaande beperkt kwetsbare objecten die gaan uitbreiden, geldt op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen de plaatsgebonden risicocontour als richtwaarde (dus liever niet, maar eventueel gemotiveerd wel). In het gemeentelijk beleid wordt gesteld dat nieuwe beperkt kwetsbare objecten in principe niet toegestaan zijn. Uitgangspunt is dat het bedrijf niet beperkt wordt door nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten of uitbreiding van bestaande (beperkt) kwetsbare objecten.

##### Groepsrisico (GR)

Voor wat betreft het groepsrisico is geen invloedsgebied vermeld. Het groepsrisico is dus niet relevant en er geldt dus geen verantwoordingsplicht.



Figuur 5.5 PR-contour Gommers, Antiloostraat 79

### **Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)**

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.

(Ten noorden van het plangebied, aan de noordzijde van het spoor Breda – Tilburg, ligt een hoge drukgasleiding (Z-520-1, 25 bar, diameter 324 mm). Per brief van 11 maart 2011 (kenmerk TOLTW 11.0310) en per mail van 14 juli 2011 heeft de Gasunie laten weten dat deze leiding buiten bedrijf is gesteld in juni 2011. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet nodig).

Ten zuiden van het plangebied loopt een hogedruk gasleiding (Z-528-01, 40 bar, diameter 324 mm). Op basis van het Bevb is het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de waarden voor het PR en GR in acht te nemen. Verder geldt ook bij consoliderende plannen, in casu onderhavig bestemmingsplan, een verantwoordingsplicht. Op 5 juli 2011 is door ARCADIS Nederland BV een risicoberekening uitgevoerd voor de leiding met kenmerk Z-528-01 met behulp van het rekenpakket CAROLA (bijlage 3).

Het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  bedraagt 0 meter.

De inventarisatie-afstand is 140 meter en overlapt het plangebied deels. Geconcludeerd wordt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd. Ondanks dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt, is hieronder een verantwoording van het groepsrisico gegeven. In artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen is namelijk opgenomen dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan het groepsrisico binnen het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) moet worden verantwoord. Een verantwoording moet conform het Bevb een aantal punten bevatten. Hieronder zijn deze genoemd, inclusief een reactie daarop dat in z'n geheel als verantwoording van het groepsrisico kan worden gezien:

- a. de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;

*In de berekening van het groepsrisico (bijlage 3) wordt het aantal personen vermeld dat zich bevindt in het invloedsgebied. Geconcludeerd wordt dat het aantal personen in het invloedsgebied zodanig laag is dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd.*

- b. het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het 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 lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste  $10^{-4}$  per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste  $10^{-6}$  per jaar;

*De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet benaderd. Dit betekent dat het aantal personen in het invloedsgebied zodanig laag is dat nauwelijks sprake is van een relevant groepsrisico (zie ook bijlage 3).*

- c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;

*Niet van toepassing. Gelet op de hoogte van het groepsrisico zijn maatregelen ter beperking van het groepsrisico niet direct noodzakelijk.*

- d. andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;

*Het gaat om een consoliderend bestemmingsplan, waarbij geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico zijn derhalve niet relevant.*

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

*Gelet op de hoogte van het groepsrisico zijn maatregelen ter beperking van het groepsrisico niet direct noodzakelijk. Bovendien is sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarbij geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.*

- f. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;

*De brandweer is bekend met de ligging van de gasleiding.*

- g. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

*De fysieke gesteldheid (zelfredzaamheid) van de personen die in het plangebied verblijven is redelijk tot goed. Bovendien is het aantal personen die zich in het invloedsgebied bevinden beperkt.*

Conclusie:

De aanwezigheid van de buisleiding is, mede gelet op de hoogte van het groepsrisico (de oriëntatiewaarde wordt niet benaderd) geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

### **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. De circulaire sluit zoveel als mogelijk aan bij de systematiek van het Bevi.

### *Spoor*

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 het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, naar verwachting in 2012, in werking treden.

Aangezien het gaat om een consoliderend bestemmingsplan wordt in dit plan uitgegaan van het Basisnet spoor (Besluit Transportroutes Externe Veiligheid).

Het spoortraject Breda – Tilburg ligt aan de noordzijde van het plangebied. Voor het traject is sprake van drie veiligheidsafstanden:

- **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.

- **Plasbrandaandachtsgebied**

Langs spoorlijnen waarover veel wagons met brandbare vloeistoffen worden vervoerd, komen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG's). Deze gebieden zijn extra kwetsbaar voor ongelukken waarbij deze 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 traject is sprake van een PAG. Het gaat echter om een bestemmingsplan waarbij er binnen de genoemde 30 meter geen nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk zijn.

- **Groepsrisico**

Binnen een afstand van 200 meter aan weerszijden van het spoor (invloedsgebied) moet het groepsrisico worden verantwoord. Het invloedsgebied van het spoortraject Breda – Tilburg overlapt aan de zuidzijde deels het plangebied. Binnen dit invloedsgebied liggen slechts enkele woningen. De dichtheid is zodanig dat kan worden gesteld dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd. Bovendien is sprake van een bestemmingsplan waar woningvermeerdering niet is toegestaan. De bouw van nieuwe woningen in dat deel van het plangebied dat is gelegen binnen deze 200 meter is niet mogelijk.

### **Brandweeradvis**

Op 2 maart 2011 heeft de brandweer Midden en West Brabant in het kader van de wettelijke advisering geadviseerd. Het advies is in hoofdstuk 8 samengevat en van reactie voorzien.

In het advies wordt onder andere geconcludeerd dat de fysieke gesteldheid (zelfredzaamheid) van de personen die in het plangebied verblijven redelijk tot goed is. Bovendien hebben de gebouwen en de openbare ruimte voldoende (vlucht)wegen.

### **5.8.4 Conclusie**

De risicocontouren van het LPG tankstation aan de Teteringsedijk en Gommers aan de Antiloostraat vallen binnen het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour, welke in de planregels is vastgelegd, heeft beperkingen voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten en uitbreiding van bestaande (beperkt) kwetsbare objecten.

Voor wat betreft het spoortraject en de buisleiding is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour. Als er ontwikkelingen komen binnen het invloedsgebied of inventarisatiegebied dan moet het groepsrisico worden verantwoord.

## 5.9 Duurzaamheid

Breda kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO<sub>2</sub>-neutrale stad in 2044. In het uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2009-2012 zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- In 2015 is in Breda voor 25% van dit doel gerealiseerd.
- De energie komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind, water, biomassa en aardwarmte.

De maatregelen die hiervoor worden genomen zorgen voor een duurzame energiehuishouding. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen onderstaande streefbeelden als uitgangspunt:

1. beperken energieverbruik;
2. toepassen duurzame energiebronnen;
3. efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

### Woningen

Voor woningbouw geldt in Breda het volgende beleid:

- Het toepassen van duurzame energie als standaard onderdeel van de planontwikkeling in de nieuwbouw en bestaande bouw.
- Toepassen van een EPL van 7,2 bij woningprojecten (vervangende/nieuwbouw) met meer dan 250 woningen (bijvoorbeeld door combinatie van centrale warmtelevering, biomassa-centrale, zonneboilers, koude-warmteopslag en windenergie).
- Toepassen van label B bij renovatieprojecten van woningcorporaties (deze dubbele labelsprong van D naar B is mogelijk met o.a. centrale warmtelevering via industriële restwarmte) en label C voor woningen met een op termijn eindigende exploitatie.
- Energiezuinig bouwen met een EPC van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit. Het streven naar het toepassen van Lage Temperatuur Verwarmingssystemen.

### Duurzaam utiliteitsbouw

Het bestaande wettelijke kader (Bouwbesluit en bestemmingsplan) dient volledig te worden benut. Bij een duurzaam gebouw gaat het erom dat het aantal nadelige milieueffecten in alle bouwfasen zoveel mogelijk beperkt worden door: verantwoord materiaalgebruik, energiezuinigheid, gezond binnenmilieu, maar ook afvalpreventie. Dit is het best te realiseren volgens de "drie-stappen-strategie":

1. Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.
2. Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval.
3. Gebruik de niet-duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

Bij alle projecten wordt een zo hoog mogelijke ambitie nagestreefd op alle milieuthema's. Bij elk project zal niet op alle onderdelen van het milieubeleid eenzelfde ambitie haalbaar zijn. Per project zal bekeken worden wat haalbaar is. Er is hier sprake van maatwerk. Marktpartijen in Breda worden uitgedaagd en gestimuleerd om vooral zelf het initiatief te nemen om projecten te ontwikkelen die als een voorbeeld kunnen dienen.

### Energie

Op energiegebied liggen kansen om in de bouwfase te kijken naar energiesystemen die voordelen (comfortverbetering, mogelijkheid van koeling, flexibiliteit van een systeem) in de gebruikersfase bieden. Bij gronduitgifte kan men al kijken naar de locatie van de bedrijvigheid. Op deze manier is uitwisseling van energie tussen bedrijven onderling een mogelijkheid. Tevens kan men gezamenlijk kiezen voor een duurzame energievoorziening. Breda wil het niveau van een CO<sub>2</sub>-neutrale stad in 2044 of eerder bereiken. Bij nieuwbouw steven wij naar duurzame ontwerpen. In de bestaande bouw kan de gemeente alleen stimuleren het gebouw energiezuiniger te maken.

## 5.10 Straalpad

Over een deel van Brabantpark zijn twee straalpaden gelegen. In het noorden van het plangebied is in zuidwestelijke-noordoostelijke richting een straalpad gelegen dat, ter plaatse van het plangebied, op een hoogte ligt van circa 40 meter boven NAP en een breedte van 100 meter heeft. Een tweede straalpad is meer in oost-west richting gelegen. Dit straalpad heeft, ter plaatse van het plangebied, een minimale hoogte van 48 meter. Ter plaatse van het straalpad mag de onderliggende bebouwing niet hoger zijn dan aangegeven minimale hoogte. In het plangebied is de aanwezige bebouwing onder



het straalpad maximaal 19 meter. Dit betekent dat de aanwezige bebouwing geen belemmering vormt voor het straalpad. Op de verbeelding en in de regels is het straalpad met een gebiedsaanduiding aangegeven.

# HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en zijn de (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.

## 6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 Brabantpark is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

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. In voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat in het plangebied ingrijpende wijzigingen plaats zullen vinden. Dit wil niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat geen veranderingen plaats zullen vinden.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. 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 deze is voorgeschreven in de SVBP. In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op 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).

## 6.3 Bestemmingen

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

### **Bedrijf (artikel 3)**

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2. Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook andere bedrijven toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Binnen deze bestemming is tevens het motorbrandstoffenverkoop punt aan de Teteringsdijk opgenomen. Op het perceel is een vulpunt voor lpg aanwezig. Voor dit vulpunt is in hoofdstuk 3 van de planregels een regeling opgenomen. Hierin is aangegeven dat het verboden is binnen een afstand van 35 meter vanaf de aanduiding 'vulpunt lpg' kwetsbare objecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen op te richten of te vestigen. Dit geldt bij een doorzet van 500-1000 m<sup>3</sup>. Indien de doorzet beperkt wordt tot 500 m<sup>3</sup> geldt een afstand van 25 meter. Voor het oprichten of vestigen van *beperkt kwetsbare* objecten binnen 35 meter vanaf de aanduiding 'vulpunt lpg', dient rekening gehouden te worden met de richtwaarde zoals opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook hiervoor geldt een afstand van 25 meter indien de vergunde lpg-doorzet maximaal 500 m<sup>3</sup> bedraagt. 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.

In dit artikel is tevens een afwijkmogelijkheid opgenomen om het aanwezige vulpunt te verplaatsen, inclusief de daarbijhorende aanduiding. Los van het bestemmingsplan zal voldaan moeten worden aan het Bevi en Revi.

Binnen deze bestemming is op één locatie een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Deze mag worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, conform de huidige wet- en regelgeving.

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 leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk.

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 4)**

Tussen het spoor en de Teteringsdijk is het bedrijventerrein Goeseelsstraat en Hero gelegen. Bedrijven in categorie 2 en 3.1 zijn volgens de in de planregels opgenomen bijlage 1 toelaatbaar. Voor een klein deel in het noorden van het plangebied zijn tevens bedrijven in categorie 3.2 toegestaan, omdat de afstand tot de woningen voldoende groot is (minimaal 100 meter). Bestaande bedrijven met een hogere categorie, die in bijlage 2 van de planregels zijn genoemd, mogen worden gehandhaafd. Echter, zodra een dergelijk bedrijf eindigt, mag alleen eenzelfde type bedrijf terugkomen, maar geen andere type bedrijf in die hogere categorie. Wel is in de planregels een ontheffing opgenomen om ook andere bedrijven toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Op het bedrijventerrein Goeseelsstraat is een aantal bedrijfsunits aanwezig. Hierin zijn verschillende vormen van bedrijvigheid gevestigd, waaronder ook kleinschalige kantoren en dienstverlenende bedrijven. Op het bedrijventerrein is dit type bedrijvigheid niet toegestaan, in de aanwezige bedrijfsunits wel, aangezien de ruimte en het type gebouw zich hiervoor leent. Op de verbeelding is dit aangeduid. De bedrijfsvloeroppervlakte van een zelfstandig kantoor of dienstverlenend bedrijf mag daarbij wel niet groter zijn dan de totale oppervlakte van een unit, zijnde 260 m<sup>2</sup>.

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

### **Centrum (artikel 5)**

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau wordt winkelcentrum Brabantplein bestemd als 'Centrum'.

Hier zijn op de begane grond detailhandel, (additionele) horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De toegestane horecavestigingen zijn ingedeeld in categorieën, die zijn opgenomen in de begripsbepalingen.

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

### **Gemengd (artikel 6)**

Deze bestemming is onder andere gegeven aan de winkelstrips met een gemengd gebruik gelegen aan Hooghout/Lage Kant en Hoogeind/Epelenberg en het gemengde gebied aan de Antilooopstraat. Over het algemeen is sprake van een niet-woonfunctie op de begane grond en een woonfunctie op de verdiepingen. Echter, ook wonen op de begane grond komt voor. Verkleuring naar verschillende vormen van bedrijvigheid op de begane grond is mogelijk. Naast kleinschalige bedrijven zijn ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen toegestaan en waar aangeduid ook detailhandel. Echter, detailhandel in de vorm van een supermarkt is niet toegestaan, maar alleen daar waar de aanduiding 'supermarkt' is opgenomen (bestaande supermarkt aan de Teteringsedijk 130).

Tevens zijn horecagelegenheden toegestaan, maar die zijn wel beperkt in aantal en ligging. Nieuwe kantoorvestigingen zijn, mede vanwege de overcapaciteit aan kantooroppervlakte in heel de stad, uitgesloten. De bestaande kantoorgebouwen, bijvoorbeeld aan de St. Ignatiusstraat (tussen de Antilooopstraat en Teteringsedijk), zijn binnen deze bestemming wel mogelijk. De locaties waar kantoren toegestaan zijn, zijn aangeduid.

De niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, behalve op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-bedrijfsverzamelgebouw' en 'kantoor', bijvoorbeeld aan de Bastionstraat. Daar mogen de niet-woonfuncties ook op de verdiepingen plaatsvinden.

### *Gebruik*

Het gebruik van een woning voor kamerverhuur is in principe niet mogelijk. Op deze manier wordt getracht de problematiek rondom kamerverhuur in 'normale' woningen te verkleinen. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

### **Groen (artikel 7)**

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit 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 en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan. Gebouwen mogen echter niet worden gebouwd. De waardevolle klokketoren in het Hooghoutpark is binnen deze bestemming met een aanduiding aangeduid.

Binnen deze bestemming is parkeren niet toegestaan, behalve daar waar de aanduiding 'parkeerterrein' is opgenomen, omdat daar reeds parkeerplaatsen aanwezig zijn.

### **Horeca (artikel 8)**

In het plangebied zijn diverse horecavestigingen aanwezig, onder andere aan de Teteringsedijk. Het gebruik van deze bestaande vestigingen wordt gecontinueerd en ze zijn als 'Horeca' bestemd. In de planregels en op de verbeelding is aangegeven welke type horeca op die locatie toegestaan is.

Boven de horecabedrijven wordt vaak gewoond. In de planregels is aangegeven dat op de verdiepingen gewoond mag worden. Kamerverhuur is hierbij uitgesloten en ook woningvermeerdering is niet toegestaan. Het toevoegen van nieuwe woningen is dus niet mogelijk vanwege de stedelijke overprogrammering (paragraaf [3.4.2](#)).

### **Kantoor (artikel 9)**

Deze bestemming is gegeven aan de gronden gelegen aan de Koraalstraat. Hier is een bestaand kantoorpand aanwezig en is een nieuw kantoorpand toegestaan. Voor het toegestane nieuwe kantoor is een artikel 19 WRO (oud)-procedure gevolgd: de vrijstelling is verleend, de bouwvergunning nog niet. Omdat nu een bestemmingsplan voor de hele wijk gemaakt wordt, zijn de 'verleende' rechten opgenomen in onderhavig bestemmingsplan (zie ook paragraaf [2.4](#), locatie 6 en 7).

### **Maatschappelijk (artikel 10)**

Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Ook additionele horeca is toegestaan. In de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt.

Wonen op de verdieping(en), voor zover dit aanwezig is, is eveneens toegestaan, waarbij woningvermeerdering en kamerverhuur niet is toegestaan.

### **Natuur (artikel 11)**

De Molenleij is een gemeentelijke ecologische verbindingszone en de waterloop zelf is bestemd als 'Water'. De oevers langs de Molenleij zijn bestemd als 'Natuur' om zo de natuurlijke en landschappelijke waarden te behouden en ontwikkelen. Vanwege deze ecologische waarden mogen niet zondermeer werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning.

### **Sport (artikel 12)**

In het plangebied is aan de Teteringsedijk een sportschool gelegen welke bestemd is als 'Sport'. De sportvoorzieningen die op de grens met Heusdenhout liggen, zoals de voetbal- en hockeyvelden, zijn reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Heusdenhout'.

### **Verkeer (artikel 13)**

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied gelegen wegen bestemd tot 'Verkeer', met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder deze bestemming. Ze hebben de aanduiding 'garage'. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

### **Water (artikel 14)**

Het riviertje de Molenleij is onderdeel van de stedelijke waterstructuur en is, evenals de vijver in het Hooghoutpark, als 'Water' bestemd. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

### **Wonen (artikel 15)**

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Daarnaast is met een aantal aanduidingen aangegeven welke bestaande functies naast het wonen toegestaan zijn. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering en kamerverhuur niet is toegestaan. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten (of goothoogten) zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. De bestemming 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 en de zijkant. 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.

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 elk woningtype en welke bouwregels daarbij horen.

### *Bebouwing*

Binnen de woonbestemming is een aantal afwijkmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden afgeweken worden om het bebouwingspercentage te verhogen.

### *Gebruik*

Naast de woonfunctie zijn mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. In de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Op een aantal plekken is tevens bedrijven in categorie 1 en 2, dienstverlening, kantoor, detailhandel en maatschappelijke

voorzieningen op de begane grond mogelijk, omdat deze reeds aanwezig zijn en gecontinueerd mogen worden. Op één plek in het plangebied is binnen deze bestemming een kinderdagverblijf aanwezig. Dit gebruik mag in het gehele pand worden uitgeoefend.

Het gebruik van een woning voor kamerverhuur is in principe niet mogelijk, om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik. Ook woningvermeerdering is in het kader van de stedelijke programmering niet toegestaan. Een uitzondering zijn de twee woningen naast de Teteringsedijk 46G. Hiervoor is een wijzigingsplan vastgesteld door het college voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Deze bouwmogelijkheid is daarom direct opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan zonder een omgevingsvergunning.

### **Waarde - Archeologie (artikel 16)**

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; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelsd van 100 m<sup>2</sup> 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-Beschermd stadsgezicht (artikel 17)**

Voor het beschermd stadsgezicht geldt een aantal specifieke bouwregels ten behoeve van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. Ook is een regeling opgenomen zodat niet zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of deels gesloopt mag worden.

### **Waterstaat (artikel 18)**

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Gronden waaraan deze dubbelbestemming is toegekend zijn mede bestemd voor waterberging, waterkeringen en waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie. Op deze gronden mag zonder omgevingsvergunning niet worden gebouwd en mogen bepaalde werken en werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

### **Leiding (artikel 19)**

In het plangebied liggen stadsverwarmingsleidingen. Ter bescherming van deze leidingen is aan weerszijden van het hart van de leiding een belemmeringsstrook 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 advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

### **Algemene gebruiksregels (artikel 22)**

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 23)**

In artikel 23 van de planregels 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 40 en 48 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.

# HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 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 van het 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 m<sup>2</sup> bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van 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 m<sup>2</sup> bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m<sup>2</sup> 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 exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## 7.2 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) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro. Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaande wijk betreft waarbinnen 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.

De sloop en herbouw van woningen op de locatie St. Ignatiusstraat is passend binnen het vigerende plan, het gaat om onbenutte bouwruimte. Er vinden geen wijzigingen aan de openbare ruimte plaats. Een exploitatieplan is dus niet nodig.

De locatie Koraalstraat 64 is in eigendom van de gemeente Breda. Het kostenverhaal wordt bij de verkoop van de gronden geregeld. Op die manier is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

### 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 8 Communicatie

## 8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is samen met de begeleidingsgroep Brabantpark een gebiedsvisie opgesteld (paragraaf 8.2). Deze brede gebiedsvisie is de basis geweest voor dit bestemmingsplan. Allereerst is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dat stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie. Ook wordt in deze fase het bestemmingsplan besproken met de wijkraad Brabantpark (paragraaf 8.3.1). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 8.3.2 en 8.3.3).

## 8.2 Gebiedsvisie Brabantpark

De wijkraad Brabantpark heeft haar zorg uitgesproken over de verschillende inbreidingen en de gevolgen daarvan. Ook vraagt zij aandacht voor de leefbaarheid in bepaalde delen van de wijk, en voor het daadwerkelijk verbinden van de verschillende culturen die Brabantpark rijk is.

De gemeente Breda heeft samen met een begeleidingsgroep gewerkt aan een integrale gebiedsvisie voor de komende 10 jaar.

In de gebiedsvisie zijn aan de hand van een analyse van de bestaande situatie, het geldende beleidskader en de wensen en ideeën van de begeleidingsgroep en bewoners, uitgangspunten op verschillende beleidsterreinen geformuleerd. Deze visie heeft als basis gediend voor het op te stellen bestemmingsplan en voor toekomstige ontwikkelingen die nu nog niet voorzien zijn en niet in het bestemmingsplan verankerd (kunnen) worden.

## 8.3 Procedure

### 8.3.1 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. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
5. Brabant Water, Breda;
6. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
7. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
8. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
9. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
10. Enexis, 's-Hertogenbosch;
11. Ziggo, Den Haag;
12. Intergas N.V., Oosterhout;
13. NS Commercie, bedrijfs- en productontwikkeling, Utrecht;
14. Prorail, infraprojecten, Eindhoven;
15. Wijkraad Brabantpark.

De instanties hebben tot half februari 2011 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. Op 2 februari 2011 is door de Kamer van Koophandel een bijeenkomst georganiseerd voor alle ondernemers in het plangebied. Tevens heeft op 26 januari 2011 een overleg plaatsgevonden met de wijkraad Brabantpark.

De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12 en 15 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1, 3, 10 en 12 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 2, 7, 8 en 15). De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de bijeenkomst op 2 februari 2011 van de Kamer van Koophandel is een aantal individuele reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze reacties zullen eveneens in deze paragraaf beschreven worden.

### **Vooroverleg instanties**

De reacties van het waterschap, brandweer, Kamer van Koophandel en de wijkraad zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

### **Waterschap Brabantse Delta**

- Toelichting

Verzocht wordt aandacht te schenken in de waterparagraaf aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC niet te gebruiken. Deze stoffen hebben een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

*Beantwoording:*

*In paragraaf [5.3](#) van de toelichting wordt de gevraagde zinsnede opgenomen.*

- Planregels

1. Verzocht wordt binnen de bestemming 'Natuur' de functie 'waterkering, inclusief beschermingszone' op te nemen.
2. Verzocht wordt binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Wonen' tevens de functie 'waterkering, inclusief beschermingszone' aan te geven, omdat de beschermingszone een strook beslaat van 5 meter.
3. Verzocht de bestemming 'Waterberging' op te nemen, gelet op het waterbergingsgebied ter hoogte van het Hooghoutpark.

*Beantwoording:*

*Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie:*

*Op de verbeelding en de planregels is de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen ter bescherming van de belangen van het waterschap. Gronden waaraan deze dubbelbestemming is toegekend zijn mede bestemd voor waterberging, waterkeringen en waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie.*

- Verbeelding

Verzocht wordt op de verbeelding het waterbergingsgebied ter hoogte van het Hooghoutpark als zodanig te bestemmen op de verbeelding.

*Beantwoording:*

*Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie. Op de verbeelding is aan de betreffende gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat' toegekend.*

### **Brandweer Midden en West Brabant**

- Secundaire bluswatervoorziening

De brandweer adviseert financiën te reserveren om minimaal 2 geboorde putten aan te brengen. De locaties dienen in overleg met de brandweer afgestemd te worden.

*Beantwoording:*

*In het bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt, waarbij in het kader van afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie) kosten verhaald kunnen en moeten worden. Het aanbrengen van de geboorde putten heeft dus geen relatie met onderhavig bestemmingsplan.*

*Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Plan van aanpak risicocommunicatie

Geadviseerd wordt met deskundigen een plan van aanpak te maken om risicocommunicatie rondom LPG tankstations en andere risicovolle situaties met de burgers in het invloedsgebied vorm te geven.

*Beantwoording:*

*In het Convenant LPG-autogas dat op 22 juni 2005 is afgesloten tussen het ministerie van VROM en de LPG-sector is opgenomen dat de LPG-sector de resterende knelpunten op het gebied van zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zal oplossen. Het LPG-autogas convenant is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen VROM en de LPG-branche. Bestuursrechtelijk biedt het geen enkele wettelijke grond over te gaan tot het saneren van de LPG-activiteiten.*

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

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

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

**In het woongebied geen nieuwe risicobronnen toestaan**

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

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

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

*Het bestemmingsplan is een consoliderend plan; binnen het plangebied ligt één LPG-tankstation. Binnen het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor het groepsrisico zal toenemen. Bovendien worden, door de maatregelen te nemen zoals hierboven zijn omschreven, de risico's zoveel als mogelijk uitgesloten dan wel beperkt.*

*Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

**Kamer van Koophandel**

- Hero-terrein

Verzocht wordt het zogeheten 'Hero-terrein' zodanig te bestemmen dat deze locatie gebruikt kan worden als woon-werkgebied.

*Beantwoording:*

*In paragraaf 2.4 van de toelichting staat een en ander beschreven over het Hero-terrein. Hierin is aangegeven dat dit gebied, conform de vastgestelde nota 'Koers gezet' (zie ook paragraaf 3.4.2), tot 2020 niet voor herontwikkeling van woningbouw in aanmerking komt. Er is daarom gekozen om de vigerende regeling op te nemen. Dit is eveneens in overeenstemming met het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Bedrijventerrein, waarin dit gebied is aangegeven als te behouden bedrijventerrein. Mochten zich voor 2020 andere ontwikkelingen voordoen waarbij het gebied voor andere functies dan bedrijvigheid in aanmerking komt, dan zal hiervoor een aparte (juridische) procedure opgestart worden.*

*Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

De vestiging van een aan huis verbonden beroep of bedrijf is voor de bijgebouwen gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Verzocht wordt de koppeling met de omgevingsvergunning te schrappen, zodat het gemakkelijker wordt een bedrijf aan huis te starten.

*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. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- **Bebouwingspercentage**

Verzocht wordt één bebouwingspercentage voor alle bestemmingen op te nemen op de verbeelding. Voorgesteld wordt een bebouwingspercentage van 75%.

*Beantwoording:*

*De opgenomen bebouwingspercentages zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voor elke locatie is opnieuw afgewogen of deze percentages voldoen. Geconcludeerd is dat voor bedrijfslocaties tussen de woonbebouwing een percentage van 60% voldoende is, gelijk aan het maximale bebouwingspercentage voor aaneengebouwde woningen (tenzij reeds een hoger percentage aan bebouwing aanwezig is). Voor het bedrijventerrein, gelegen aan het spoor, is een ruimer percentage, zijnde 75%, aanvaardbaar.*

*Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

Via de Kamer van Koophandel is tevens een aantal reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze reacties worden hieronder samengevat en van reactie voorzien.

### **Boom&Bloem**

Verzocht wordt de maximale bouwhoogte aan te geven voor het betreffende perceel.

*Beantwoording:*

*In het concept-ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 4 meter; dit komt overeen met de feitelijke situatie. Aangezien het vigerende bestemmingsplan "Brabantpark" echter een maximale bouwhoogte van 6 meter toestaat, zal de maximale bouwhoogte op de verbeelding worden gewijzigd van 4 naar 6 meter.*

### **Eska products**

Verzocht wordt 2 punten aan te passen met betrekking tot de adressen Mgr. Leijtenstraat 38, 40 en 42. Deze locaties zijn bestemd als 'Centrum':

1. De oostelijke strook van het perceel Mgr. Leijtenstraat 40 is bestemd als 'Verkeer'. Verzocht wordt dit te wijzigen naar 'Centrum'.
2. De maximale bouwhoogte voor deze percelen bedraagt 9 meter. Verzocht wordt de bouwhoogte te verhogen naar 14 meter.

*Beantwoording:*

*Ad 1.*

*De oostelijke strook wordt bestemd als 'Centrum'.*

*Ad 2.*

*De vigerende regeling geeft een hoogte van maximaal 9 meter aan. Binnen de bestemming 'Centrum; zijn de toegestane functies, met uitzondering van wonen, uitsluitend op de begane grond toegestaan. In het kader van de stedelijke programmering, vastgelegd in de vastgestelde nota 'Koers gezet', is het niet wenselijk om extra woningen toe te staan, in dit geval op de verdiepingen. Woningvermeerdering is in de planregels uitgesloten. Om die reden wordt geen hogere hoogte opgenomen. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

### **F. Graumans en Geelders Vastgoed**

Met betrekking tot de adressen Wilhelminasingel 40a, 42, 44 en 46 wordt het volgende opgemerkt:

1. Het winkelpand aan de Wilhelminasingel 46 (Verfkoning) en het achterliggende parkeerterrein en de ontsluitingsweg naar de Wilhelminasingel dienen geheel als 'Detailhandel' bestemd te worden en niet als 'Wonen'.
2. Op de adressen Wilhelminasingel 40a, 42, 44 en 46 wordt op de verdiepingen gewoond. Verzocht wordt 'wonen op de verdieping' toe te staan.

3. Verzocht wordt een herontwikkeling van de gronden ten behoeve van commerciële ruimten (detailhandel/dienstverlening) in combinatie met wonen mogelijk te maken. Het betreft aan de singel commerciële ruimten op de begane grond met woningen op de verdiepingen en op het binnenterrein grondgebonden woningen. Verzocht wordt derhalve deze herontwikkeling rechtstreeks mogelijk te maken in het bestemmingsplan danwel via een wijzigingsbevoegdheid.

*Beantwoording:*

*Ad 1.*

*Het betreffende pand en het achterliggende parkeerterrein en de ontsluitingsweg worden als 'Detailhandel' bestemd.*

*Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

*Ad 2.*

*Op de genoemde adressen, met uitzondering van Wilhelminasingel 44, is inderdaad sprake van wonen boven de panden. Het huidige gebruik, met uitzondering van Wilhelminasingel 44, wordt in het nieuwe bestemmingsplan eveneens toegestaan.*

*Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

*Ad 3.*

*Om een tweetal redenen (programmatisch en stedenbouwkundig) wordt in onderhavig bestemmingsplan de voor ogen zijnde herontwikkeling niet opgenomen middels een directe bouwtitel of wijzigingsbevoegdheid.*

*a. Programmatisch:*

*In paragraaf 3.4.2 van de toelichting is de problematiek van de stedelijke programmering beschreven. De door de raad vastgestelde nota 'Koers gezet' is hierbij leidend. In overeenstemming met Koers gezet is woningvermeerdering in het plangebied uitgesloten. Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie én met het niet-realiseren van woningbouw elders. Op dit moment zijn er echter meer woningbouwplannen in voorbereiding dan het maximum aantal woningen dat Breda mag bouwen tot 2020. Programmatisch gezien is deze herontwikkeling dus niet wenselijk.*

*b. Stedenbouwkundig:*

*Bovendien is het stedenbouwkundig niet wenselijk om woningen op binnenterreinen te bouwen. Om het bouwen op binnenterreinen tegen te gaan, is juist het voorbereidingsbesluit genomen dat ook op deze gronden van toepassing is. Het bebouwen van binnenterreinen is stedenbouwkundig onwenselijk, omdat de gemeente Breda van mening is dat woningen georiënteerd moeten zijn op de straatzijde. Bovendien speelt het woongenot op aangelegene percelen een rol: door de functie wonen in de achtertuin treden belemmeringen op voor de burens.*

*De herontwikkeling naar commerciële ruimten aan de singel is wel mogelijk op basis van het nieuwe bestemmingsplan.*

*Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

### **Wijkraad Brabantpark**

Op 26 januari 2011 heeft vooroverleg plaatsgevonden met de wijkraad Brabantpark. De uitgangspunten van het plan zijn toegelicht en het plan is per pagina doorgenomen. Daarna heeft de wijkraad schriftelijk een reactie op het bestemmingsplan gegeven. De wijkraad geeft aan dat de volgende punten aanpassing behoeven van het bestemmingsplan:

- Toelichting

De wijkraad vindt dat de Gebiedsvisie Brabantpark te weinig terugkomt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is tot grote teleurstelling van de wijkraad een conserverend plan.

*Beantwoording:*

*Het bestemmingsplan is inderdaad een overwegend conserverend plan, zoals in de diverse hoofdstukken van het bestemmingsplan wordt verwoord. Uitgangspunt is de huidige situatie. Daarbij geldt dat ontwikkelingen vrij concreet moeten zijn, willen deze in een bestemmingsplan opgenomen worden. In hoofdstuk 5 van de Gebiedsvisie Brabantpark zijn de mogelijke toekomstige ontwikkelingen beschreven. Ook is daarbij aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan in het bestemmingsplan. De*

ontwikkelingen zijn overeenkomstig het genoemde in hoofdstuk 5 van de gebiedsvisie opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Ontbreken van een brede school

De wijkraad ziet graag dat de wenselijkheid van een brede school wordt opgenomen in de toelichting en dat concrete locaties benoemd worden in regels en op plankaart.

*Beantwoording:*

In paragraaf [2.3](#) van de toelichting is de wenselijkheid van een brede school opgenomen. Op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' zijn maatschappelijke voorzieningen mogelijk., bijvoorbeeld een nieuwe school. Op gronden met een andere bestemming dan 'Maatschappelijk' en 'Gemengd' zijn maatschappelijke voorzieningen niet direct mogelijk.. Er is op dit moment ook geen haalbaarheidsonderzoek of locatiestudie aanwezig, die aangeeft welke locatie geschikt en haalbaar is. Er kunnen op dit moment dus geen concrete locaties vastgelegd en gemotiveerd worden, omdat deze locaties momenteel niet onderzocht zijn. Eerst zal de haalbaarheid ervan onderzocht moeten worden, alvorens concrete locaties naar voren komen. Een haalbaarheidsonderzoek staat los van onderhavig bestemmingsplan. Uitgangspunt 17 uit de Gebiedsvisie geeft wel aan dat zodra een geschikte locatie gevonden is, deze ontwikkeling mogelijk gemaakt moet worden, indien nodig middels een herziening van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Ontbreken van een AHOED

De wijkraad ziet graag dat de wenselijkheid van een AHOED wordt opgenomen in de toelichting en dat concrete locaties benoemd worden in regels en op plankaart.

*Beantwoording:*

De huidige huisarts- en tandartspraktijk op de hoek Mgr. Leijtenstraat / Barnsteenstraat heeft plannen om uit te breiden tot een gezondheidscentrum (zie ook paragraaf [2.3.5](#) en [2.4](#) Op één locatie worden verschillende (para)medische voorzieningen geclusterd. De beoogde uitbreiding is passend binnen het vigerende bestemmingsplan en wordt ook mogelijk gemaakt binnen onderhavig bestemmingsplan. De apotheek aan de Mgr. Leijtenstraat 40 zal op de huidige locatie blijven. De locatie is centraal gelegen in de wijk en mede om die reden is de uitbreiding een goede aanvulling op het huidige voorzieningenniveau in Brabantpark.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de uitbreiding beschreven.

- Brabantplein

De uitspraken over het Brabantplein in de gebiedsvisie zijn niet opgenomen in de toelichting. Gevraagd wordt Brabantplein en de mogelijke toekomst beter op te nemen.

*Beantwoording:*

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan, zoals genoemd in hoofdstuk 6 van de gebiedsvisie, waren geheel overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 van de gebiedsvisie zijn uitgangspunten opgenomen die niet in een bestemmingsplan juridisch geregeld kunnen worden. Voor de volledigheid is wel paragraaf [2.3.3](#) van de toelichting waar nodig aangevuld met het genoemde uit hoofdstuk 7 van de gebiedsvisie.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Driesprong

De gevolgen van de inbreiding in de Driesprong zijn niet opgenomen in de toelichting. De wijkraad wil graag de Driesprong benoemd hebben, evenals de effecten.

*Beantwoording:*

In paragraaf [2.4](#) van de toelichting is de herontwikkeling van de Driesprong beschreven.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- Kaarten gebiedsvisie

De wijkraad vraagt om de kaartbeelden uit de gebiedsvisie in de toelichting op te nemen en de uitwerking hiervan duidelijk in de toelichting, regels en verbeelding op te nemen. De panden op de Koesterkaart hebben bijvoorbeeld geen aparte bestemming.

*Beantwoording:*

*De panden op de Koesterkaart hebben inderdaad geen aparte bestemming, omdat de Koesterkaart geen formele status heeft. Bovendien worden panden met een monumentenstatus niet in een bestemmingsplan beschermd. De Monumentenwet is hiervoor het wettelijke kader en biedt hiervoor meer dan voldoende bescherming. De overige kaartbeelden (o.a. groenstructuurkaart en functionele structuur) waren reeds in de toelichting opgenomen.*

*Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Wijzigingsbevoegdheid GSM-mast (artikel 22)

De wijkraad vraagt om het verwijderen van artikel 22 omdat de noodzaak niet gevonden wordt.

*Beantwoording:*

*Vanwege flexibiliteit is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen iedere bestemming een GSM-mast te kunnen plaatsen. Als er daadwerkelijk een locatie aan de orde is, wordt uiteraard afgewogen of de GSM-mast wel past op deze locatie. Het is een bevoegdheid waarbij het college kan afwegen of ze hier wel of geen medewerking aan verleend. Bovendien kan iedereen zienswijzen indienen in het kader van de procedure van een wijzigingsplan. In elk bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor GSM-masten; in dit bestemmingsplan wordt geen uitzondering gemaakt.*

*Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Bestemming 'Wonen'

In de bestemming 'Wonen' is niet opgenomen dat elk woonhuis slechts bestemd is voor één huishouden. Gevraagd wordt in de bestemming 'Wonen' op te nemen dat slechts één huishouden per woning is toegestaan en het begrip huishouden opnemen.

*Beantwoording:*

*In de algemene gebruiksregels (artikel 21) is opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval het gebruik van een woning voor kamerverhuur wordt verstaan. Het begrip 'kamerverhuur' is gedefinieerd en in artikel 1 opgenomen. Hiermee is geregeld dat in een woning slechts 1 huishouden is toegestaan. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 'Centrum' en 'Gemengd'

Bedrijven in de milieucategorie 2 zijn in de bestemming 'Centrum' en 'Gemengd' onwenselijk. Ook wordt een maximale goot- en bouwhoogte gemist bij de bestemming 'Gemengd' wanneer deze niet is te zien op de verbeelding.

*Beantwoording:*

*- Bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 is van dien aard dat de hinder, bijvoorbeeld qua geluid en geur in te passen is in de woonomgeving. Het betreft hier dus bedrijven die weinig hinder met zich meebrengen voor de omliggende woningen. Om die reden zijn ze toegestaan binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd'. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

*- Abusievelijk ontbreekt soms een goot- en of bouwhoogte op de verbeelding bij de bestemming 'Gemengd'. Dit is op de verbeelding aangepast. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- 'Maatschappelijk'

De bestemming 'Maatschappelijk' laat te veel toe binnen de doeleinden. Gevraagd wordt om een nadere aanduiding 'zorg' op te nemen, omdat het realiseren van een zorgcomplex niet per definitie mogelijk moet zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

*Beantwoording:*

*Vanwege de uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen is gekozen om ook zorgfuncties binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toe te staan. Bepaalde zorgfuncties genereren vergelijkbare verkeersstromen als een onderwijsfunctie. Bij nieuwe zorgfuncties moet voldaan worden aan de parkeernorm.*

*Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Plan Koraalstraat 64

Het bouwvlak van het nieuwe kantoor is niet conform de verleende vrijstelling. Gevraagd wordt het bouwvlak aan te passen aan de vrijstelling.

Bovendien is voor het kantoor tegenover de Agaatstraat geen vrijstelling/ontheffing verleend. Gevraagd wordt de bestemming 'Kantoor' te verwijderen.

*Beantwoording:*

*Het bouwvlak van het nieuwe kantoor wordt aangepast aan de verleende vrijstelling.*

*Voor het mogelijke kantoor tegenover de Agaatstraat is inderdaad geen vrijstelling/ontheffing verleend. De grond is van de gemeente en omdat er destijds geen kandidaat was voor koop is de procedure voor vrijstelling/ontheffing niet afgerond. Gesteld werd dat te zijner tijd, als een kandidaat zich meldt, de juiste procedure gevoerd zou worden en er was geen noodzaak een procedure alleen speciaal voor de locatie te voeren. Momenteel wordt een bestemmingsplan voor de hele wijk gemaakt waarin de toekomstige ontwikkelingen worden meegenomen. Het kantoor wordt nu direct opgenomen in het bestemmingsplan zodat als een kandidaat zich meldt voor deze locatie niet apart een procedure wordt doorlopen, maar deze reeds opgenomen is in dit bestemmingsplan.*

*Tevens wordt gevraagd de bestemming 'kantoor' te verwijderen. Vanwege bovenstaande wordt de functie 'kantoor' niet verwijderd. Wel worden aan de locatie functies toegestaan die op basis van het vigerende plan mogelijk worden, zodat niet uitsluitend een kantoor mogelijk is. De vigerende functies blijven gelden en worden omgezet naar de huidige bestemmingsbenamingen.*

- Hoogte wooncomplexen

Gevraagd wordt de appartementencomplexen wat betreft de maximale hoogten conform de huidige situatie te bestemmen en nieuwe appartementen niet mogelijk te maken.

*Beantwoording:*

*Het is juist dat voor een aantal complexen de hoogte nog niet was opgenomen. Dit is nu aangepast op de verbeelding. Het is echter niet zo dat nieuwe appartementen mogelijk waren, omdat in elke bestemming waar wonen is toegestaan een regel is opgenomen dat het aantal woningen niet vermeerderd mag worden. Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Hoogte garageboxen

Onder andere langs het Hooghout staan garageboxen met een kap. De maximale bouwhoogte van 3 meter zoals opgenomen in het bestemmingsplan klopt voor deze garageboxen niet. Gevraagd wordt conform de huidige situatie te bestemmen.

*Beantwoording:*

*Het is juist dat er garageboxen met een kap aanwezig zijn. De bijbehorende hoogte wordt voor deze garageboxen aangepast. De verbeelding is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Bouwhoogte NHTV

Gevraagd wordt de huidige werkelijke bouwhoogte van de NHTV te bestemmen in plaats van de toegestane 21 meter.

*Beantwoording:*

*De huidige hoogte, circa 12 meter, is opgenomen. De verbeelding is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Bedrijventerrein Hero en Goeseelstraat

Op beide terreinen zijn bedrijven in categorie 2 en 3 toegestaan. De wijkraad geeft aan dat echter geen rekening is gehouden met de afstand tot de bestaande woningen en vraagt daarom een zonering aan te brengen.

*Beantwoording:*

*Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie: in de planregels en op de verbeelding is een zonering aangebracht. Paragraaf [5.5](#) van de toelichting is tevens aangepast.*

- Bedrijvigheid Teteringsedijk

Aan de zuidzijde van de Teteringsedijk ontbreken enkele bedrijven in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt deze positief te bestemmen.



*Beantwoording:*

*De bestaande bedrijven worden positief bestemd. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Monumentenstatus ROC en klooster

Het ROC aan de singel en het klooster hebben onterecht niet de monumentale status in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt deze toe te voegen.

*Beantwoording:*

*Panden met een monumentenstatus worden niet in een bestemmingsplan beschermd. De Monumentenwet is hiervoor het wettelijke kader en biedt hiervoor de bescherming. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Revalidatiecentrum

Gevraagd wordt de maximale hoogte voor de gronden van het revalidatiecentrum op te nemen.

*Beantwoording:*

*Abusievelijk is geen bouwhoogte opgenomen voor een deel van het revalidatiecentrum. Dit is op de verbeelding aangepast. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Ontbreken delen Brabantpark

Gevraagd wordt de sportvelden en de Nieuwe Inslag op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

*Beantwoording:*

*In de Gebiedsvisie Brabantpark (paragraaf 1.2) is aangegeven wat de plangrenzen zijn van de diverse bestemmingsplannen en visies. De sportvelden zijn opgenomen in het bestemmingsplan Heusdenhout (onherroepelijk op 16 februari 2011). De Nieuwe Inslag is voor een deel in onderhavig bestemmingsplan opgenomen en wordt voor een deel in bestemmingsplan Claudius Prinsenlaan opgenomen. De grenzen zijn zo logisch mogelijk gekozen en sluiten zoveel mogelijk aan bij bestaande (gebieds)visies. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Huisartsenpost

De huisartsenpraktijk op de hoek Teteringsedijk/Kapittelweg ontbreekt.

*Beantwoording:*

*De huisartsenpraktijk is op de verbeelding opgenomen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Teteringsedijk

De herinrichting van de Teteringsedijk (wegversmalling en toevoeging groen) is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

*Beantwoording:*

*Er zijn afspraken gemaakt in het kader van het bestemmingsplan Molenkwartier. Als eerste zullen aanpassingen aan de Teteringsedijk gedaan worden die nodig zijn voor de nieuwe woningen in Molenkwartier. Dit betekent een aantal plateaus op de plek waar de ontsluiting van Molenkwartier gelegen is en een herinrichting/versmalling van de noordzijde van de Teteringsedijk ter plaatse van Molenkwartier. Het overgrote deel van deze aanpassingen valt in het plangebied van het bestemmingsplan Molenkwartier, behalve een deel van de plateaus. In de bestemming 'Verkeer' die de Teteringsedijk heeft, zijn de plateaus direct mogelijk. Ook een eventuele groenaanplant en versmalling van de Teteringsedijk op termijn is direct in deze bestemming mogelijk. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Doornboslaan

Het gebied ten westen van de Doornboslaan behoort niet tot de wijk Brabantpark. Gevraagd wordt dit deel te verwijderen.

*Beantwoording:*

*Heel het grondgebied van de gemeente Breda is verdeeld in nieuwe bestemmingsplangebieden. Breda streeft ernaar om op termijn zo min mogelijk gebiedsbestemmingsplannen te hebben. Het kan zijn dat wijken of buurten dan niet geheel overeenkomen met bestemmingsplangrenzen. Een plangrens is daarbij altijd discutabel, het gaat er echter om wat (juridisch) geregeld wordt. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Groen-Natuur

Onduidelijk is wanneer iets de bestemming Groen krijgt en wanneer Natuur. Gevraagd wordt heel het park Brabantpark te bestemmen als Natuur.

*Beantwoording:*

*De bestemming 'Natuur' wordt toegekend aan gronden die bijvoorbeeld onderdeel zijn van de Ecologische Hoofdstructuur of een (gemeentelijke) ecologische verbindingzone, zoals de Molenleij en haar oevers. Het noordelijk deel van het Hooghoutpark is geen natuur, maar een park met een speel- en ontmoetingsfunctie, waarbij een 'Groen'-bestemming meer passend is. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Bomen

Gevraagd wordt de waardevolle, beschermde bomen te bestemmen.

*Beantwoording:*

*De gemeente Breda heeft ervoor gekozen om bomen niet in een bestemmingsplan te regelen. Waardevolle, beschermde bomen worden door andere regelgeving beschermd. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Wonen boven apotheek

De wijkraad vraagt de woningen boven de apotheek positief te bestemmen.

*Beantwoording:*

*De woningen boven de apotheek zijn positief bestemd. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

- Lijst van bedrijfsactiviteiten

Gevraagd wordt de Lijst van Bedrijfsactiviteiten te herzien.

*Beantwoording:*

*De lijst is herzien. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.*

### **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de wijzigingen die zijn aangebracht in het bestemmingsplan naar aanleiding van het vooroverleg, is ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder is een opsomming gegeven van de *meest relevante ambtshalve* aanpassingen in onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp:

*Toelichting:*

- Paragraaf [2.2.2](#) over verkeer is aangepast naar aanleiding van het overleg met de begeleidingsgroep.
- Paragraaf [2.3.2](#) over wonen is aangepast.
- In paragraaf [2.3.5](#) en [2.4](#) zijn de plannen voor uitbreiding van de huidige huisarts- en tandartspraktijk op de hoek Mgr. Leijtenstraat/Hooghout tot een gezondheidscentrum beschreven.
- In paragraaf [2.4](#) is de beschrijving over de ontwikkelingen aangepast aan de laatste stand van zaken.
- In paragraaf [2.4](#) is de ontwikkelingslocatie Teteringsedijk 196 verwijderd, aangezien hier de bouwvergunning in 2003 reeds verleend is. Locaties waar de bouwvergunning verleend is, ongeacht of al gebouwd is of niet, worden niet gezien als 'ontwikkelingslocaties'.
- Paragraaf [3.3.2](#) is aangepast, aangezien per 1 maart 2011 een integrale versie van de Verordening in werking is getreden.
- Paragraaf [5.4](#) is aangepast omwille van de leesbaarheid van de tekst.
- In paragraaf [5.6](#) is de tekst over 'railverkeer' toegevoegd aangezien deze abusievelijk ontbrak.

- i. Paragraaf [5.8](#) is aangepast aan de laatste stand van zaken omtrent de inrichtingen, de nieuwste wetgeving en omwille van de leesbaarheid. Ook is de tekst over de gasleiding die ten noorden van het plangebied is gelegen aangepast, aangezien deze in juni 2011 buiten gebruik wordt gesteld.
- j. Paragraaf [6.3](#) is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de planregels.
- k. Hoofdstuk [8](#) is aangevuld met de resultaten van het vooroverleg.

#### *Planregels en verbeelding:*

- a. De horecaderfinities in de begrippen en in de betreffende artikelen zijn gewijzigd, anticiperend op de aanpassing van het Horecabeleidsplan uit 2005 wat betreft het onderdeel 'horecacategorie indeling'. In paragraaf [2.3.4](#) van de toelichting is de wijziging toegelicht. Deze wijziging heeft ook gevolgen voor de benaming van de aanduidingen op de verbeelding.
- b. In de bestemming 'Bedrijf' is een bouwregel opgenomen waarbij is aangegeven dat binnen een bepaalde afstand van het vulpunt (afhankelijk van de jaarlijks vergunde lpg-doorzet) nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid dienen te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.
- c. Voor de kleinschalige (zelfstandige) kantoren en dienstverlening in de bedrijfsunits op bedrijventerrein Goeseelsstraat is een specifieke aanduiding 'kantoor' opgenomen.
- d. In de bestemming 'Gemengd' zijn aanduidingen opgenomen dat uitsluitend daar een bouwmarkt en een supermarkt aanwezig mag zijn. Het is beleidsmatig en ruimtelijk niet wenselijk dat binnen detailhandel een extra supermarkt en bouwmarkt mogelijk is.
- e. In de bestemming 'Gemengd' is een bouwregel opgenomen voor het bedrijf aan de Antilooopstraat 79, waarbij is aangegeven dat binnen een bepaalde afstand nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid dienen te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.
- f. In de bestemming 'Gemengd' zijn twee extra afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels opgenomen.
- g. In de bestemming 'Maatschappelijk' is toegevoegd dat woningvermeerdering niet mogelijk is.
- h. De aanwezige garageboxen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer' in plaats van de bestemming 'Wonen'.
- i. In de bestemming 'Wonen' is de uitbreiding van de Roha-shop opgenomen in onderhavig bestemmingsplan door hiervoor (beperkte) afwijkende bouwregels op te nemen.
- j. In de bestemming 'Wonen' en op de verbeelding is een aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen voor de aanwezige huis- en tandartsen die nog niet aangegeven waren.
- k. In de planregels en op de verbeelding is de bestemming 'Waarde-beschermd stadsgezicht' opgenomen voor de gebieden gelegen in het beschermd stadsgezicht.
- l. Op verschillende locaties in het plangebied was abusievelijk de toegestane goot- en/of bouwhoogte niet opgenomen. Dit is nu aangepast op de verbeelding.
- m. Op een aantal plekken in het plangebied zijn de bouwvlakken aangepast.
- n. De stadsverwarmingsleidingen zijn, middels de bestemming 'Leiding', op de verbeelding en in de planregels opgenomen.
- o. Op verschillende plekken in het plangebied waren specifieke functies aanwezig. Deze waren nog niet opgenomen in het concept-ontwerpbestemmingsplan. Dit is nu aangepast in de planregels en op de verbeelding.
- p. Het door het college vastgestelde wijzigingsplan 'Brabantpark, wijzigingsplan Teteringsedijk naast 46G' is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

### **8.3.2 Zienswijzen**

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging heeft iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen kunnen inbrengen. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. In een raadsvoorstel is de behandeling van de ingediende zienswijzen opgenomen. Het college zal de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

### **8.3.3 Beroep**

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