

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

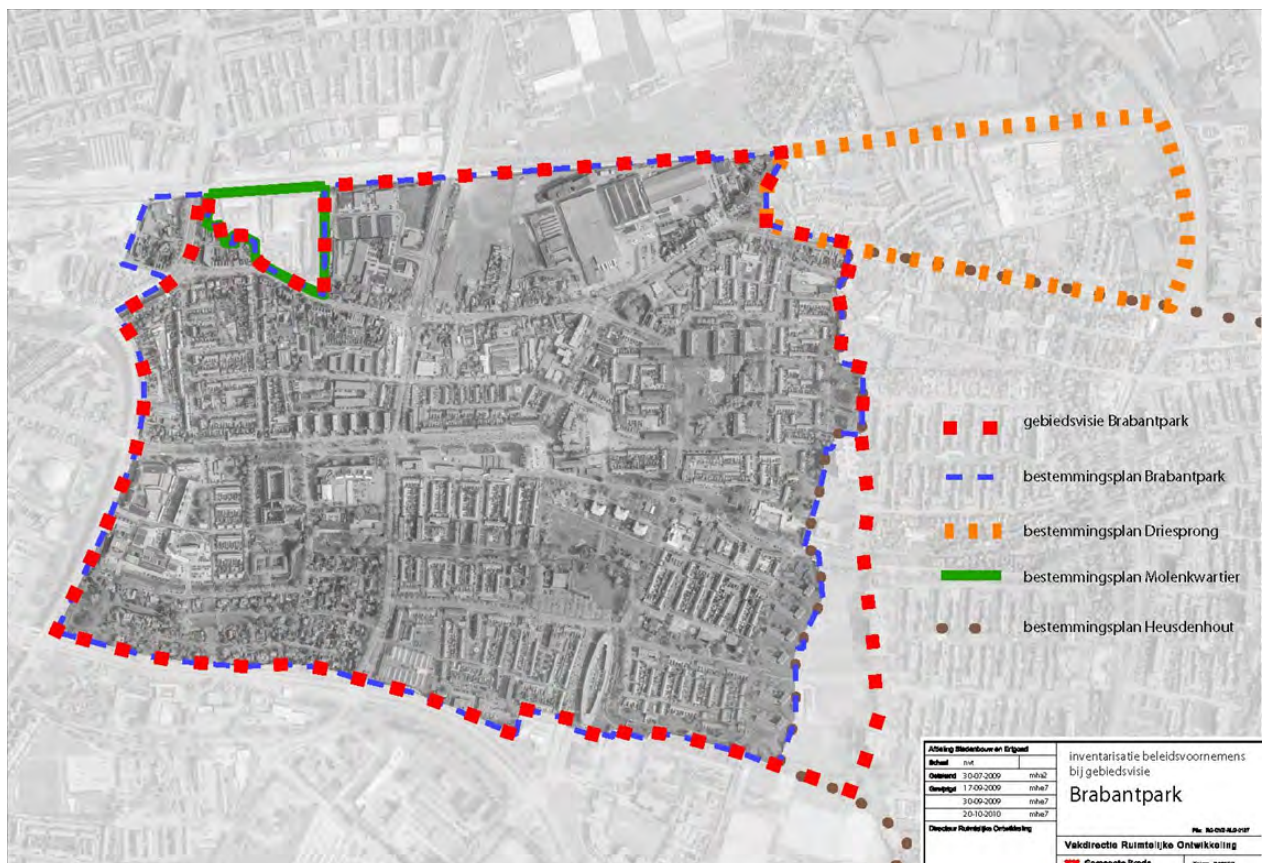
## 1.1 Aanleiding en doel

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 bouw mogelijkheden tellen mee in de gemeentelijke plan capaciteit, 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.