

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

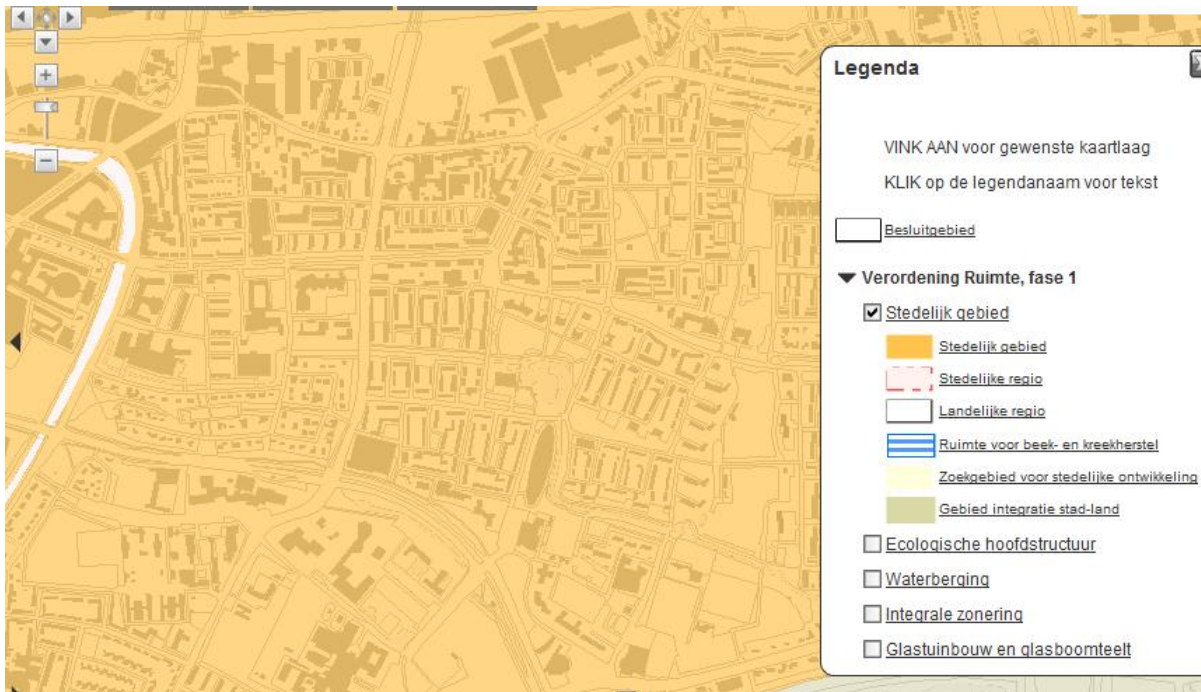
De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen 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 zonerings, glas, TOV).



Figuur 3.1 Uitsnede Verordening ruimte [bron: 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 bouwvergunningvrije 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 bouwvergunningvrije 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.