Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Atletiekvereniging Sprint heeft een verzoek ingediend voor het renoveren en gedeeltelijk uitbreiden van hun clubaccommodatie op het sportcomplex aan de Dr. Schaepmanlaan 4 in Breda. Het huidige gebouw is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast wil de atletiekvereniging op deze locatie doorgroeien naar een regionaal topsportcentrum. Een klein deel van de uitbreiding van het gebouw komt buiten de grenzen van het bouwvlak te staan. Dit deel is gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw, tussen het huidige gebouw en de atletiekbaan. Daarnaast heeft Kober Kindercentra een verzoek ingediend voor het vestigen van een Buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf in het clubgebouw van de Hockeyclub Breda, eveneens gelegen op het sportcomplex maar dan aan de Burg. De Manlaan 26 in Breda.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat de percelen 7044, 7784, 6958, 7947, 7301, 6270, 1905, 3361, 4243 en gedeeltes van de percelen 8391, 6331, 3364 en 8145 kadastraal bekend onder gemeente Breda, sectie E.
Ten noordwesten van het plangebied ligt de ecologische verbindingszone van de Aa of Weerijs. Ten noordoosten van de locatie ligt een manege en woonwijk Ruitersbos en ten zuidoosten grenst het plangebied aan het Mastbos.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan “Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o.”, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 26 maart 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 29 oktober 2002. Het plangebied kent hierin verschillende bestemmingen:

- "Recreatieve voorzieningen" met deels de aanduiding "Groene hoofdstructuur". Binnen deze bestemming zijn vier bouwvlakken opgenomen voor de clubgebouwen en tribunes van atletiekvereniging Sprint en Hockeyclub Breda. Daarnaast heeft het parkeerterrein van het sportcomplex de aanduiding "parkeerterrein";
- "Groen" met deels de aanduiding "Waterpartij";
- "Waterhuishoudkundige doeleinden";
- "Verkeersdoeleinden".

De twee ontwikkelingen binnen het plangebied zijn strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan:

- een deel van de uitbreiding van het clubgebouw van atletiekvereniging Sprint komt buiten de grenzen van het bouwvlak te staan;
- de functie kinderdagverblijf past niet binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming "Recreatieve voorzieningen".

Om deze redenen is voor de gevraagde ontwikkelingen een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarmee de ontwikkelingen doorgang kunnen vinden.

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het de locaties Dr. Schaepmanlaan 4 en Burg. De Manlaan 26. De ontwikkelingen in het bestemmingsplan betreffen een renovatie en uitbreiding van de clubaccommodatie van de atletiekvereniging Sprint en het toestaan van de functie kinderdagverblijf in het clubgebouw van Hockeyclub Breda. Er is sprake van een zogenaamd ontwikkelingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan “Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o., sportcomplex Burg. De Manlaan”. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de planregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten 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 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 is tot slot het communicatieproces opgenomen.

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 archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied is gelegen in de zuidwestelijke stadsrand. Hier grenst de stad aan het kleinschalige dekzandlandschap ten zuiden van Breda. Het plangebied betreft twee sportaccommodaties, namalijk van de atletiekvereniging Sprint en de Hockeyclub Breda, nabij de ruim opgezette woonwijk Ruitersbos. Ten noordwesten van het plangebied sluit de locatie aan op het beekdal en stroomgebied van de Weerijs. De rivier Aa of Weerijs vormt een centrale drager van de Groene Hoofdstructuur (GHS). Ten zuiden van het plangebied ligt het Mastbos. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan een leegstaande manege en de rand van de woonwijk Ruitersbos.

Luchtfoto met ligging plangebied

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

De bebouwing binnen het plangebied bestaan uit twee clubaccommodaties:

Atletiekvereniging Sprint:
De accommodatie van de atletiekvereniging bestaat uit een clubgebouw met hierin o.a. een kantine, een krachthonk, diverse opslagruimten en een vergaderruimte op de verdieping. Het bestaande gebouw heeft diverse hoogtes variërend van 3 tot 5 meter. Achter het clubgebouw staat een losstaand gebouw met hierin de kleedruimten. Voor het clubgebouw op de hoek van de Dr. Schaepmanlaan en de Burg. De Manlaan ligt de atletiekbaan van de vereniging. Nabij de atletiekbaan staat een gebouwde tribune.

Clubgebouw en kleedruimten atletiekvereniging in vogelvlucht

Hockeyclub Breda:
De accommodatie van Hockeyclub Breda bestaat uit een clubgebouw met hierin o.a. een kantine en kleedruimten. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag van ruim drie meter met een schuine verhoging met een nokhoogte van 5,5 meter aan de zijde van de kantine.

Clubgebouw hockeyclub in Vogelvlucht

Ten zuiden van de atletiekbaan aan de Burg. De Manlaan staat een nutsvoorziening in de vorm van een elektriciteitshuisje.

2.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

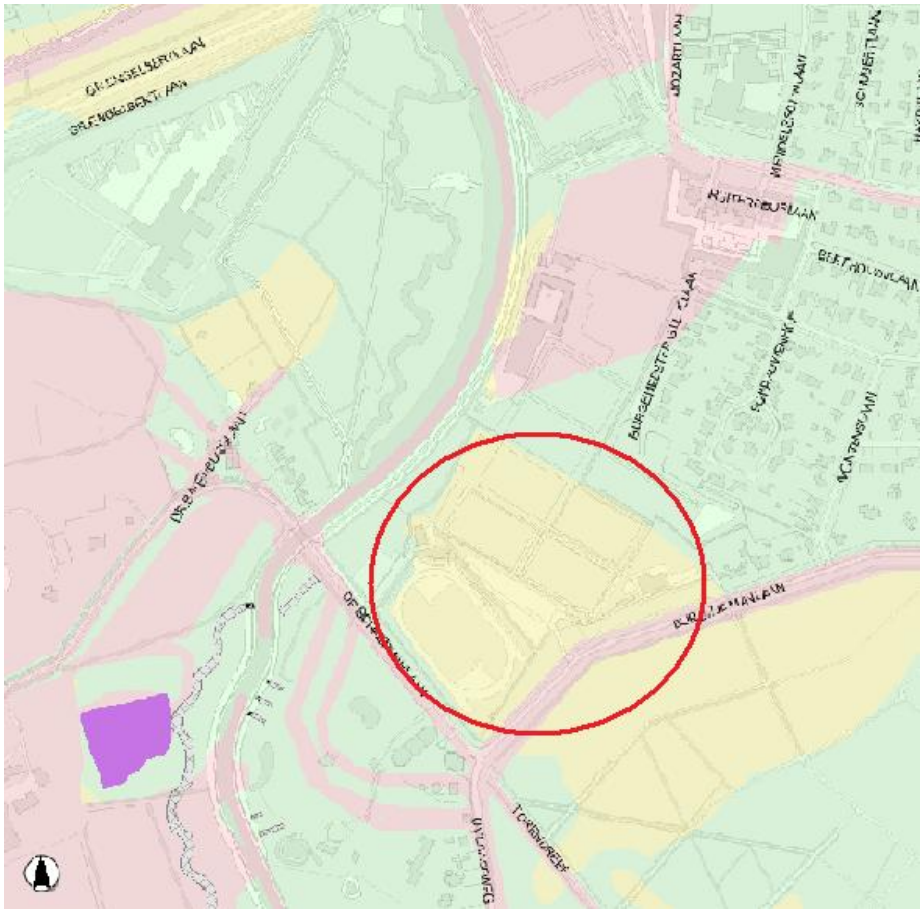
Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied met historische stedenbouw en bevat geen elementen met een cultuurhistorische bouwkundige waarde.

Beleidsnota Erfgoed in context, Erfgoedvisie 2008-2015

Binnen het gemeentelijke archeologisch beleid worden de waardering en het behoud van cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed van groot belang geacht. Naast de kern en andere delen van de stad Breda kenmerken ook de omliggende dorpen zich door een eigen identiteit. Het belangrijkste doel in de relatie erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling is het creëren van draagvlak voor het inzetten van cultuurhistorie als inspiratie voor ruimtelijke ontwikkelingen. 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.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen met deels een lage en deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.
- Op een terrein, object of context van middelhoge verwachting zijn bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m - mv en een planoppervlak behelzen van 100 m2 of meer in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vast. Het principe ‘de verstoorder betaalt’ is van toepassing.

Slechts enkele vierkante meters van de uitbreiding van het clubgebouw van de atletiekvereniging liggen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.



Legenda

archeologisch waardevolle gebieden

- beschermde monumenten
- terrein van archeologische waarde

archeologische onderzoeksgebieden

- hoge archeologische verwachting
- middelhoge archeologische verwachting
- lage archeologische verwachting

begrenzingen

- begrenzing historische kernen
- grens gemeente Breda

verstoringen

- verstoord door ontgrondingen of opgravingen

Uitsnede beleidskaart archeologie, gemeente Breda

2.3.3 Groen

Het sportcomplex van beide sportverenigingen is omgeven door diverse groenstructuren. Aan de achterzijde grenst het sportcomplex aan de ecologische verbindingszone van de rivier Aa of Weerijs. De rivier, samen met de bijbehorende dijk, vormt een belangrijke drager van de GHS als ecologische verbindingszone. Tussen het sportcomplex en de wijk Ruitersbos ligt een brede groenstrook met hierin een waterpartij. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde grenst het complex aan twee straten: de Dr. Schaepmanlaan en de Burg. De Manlaan met hierlangs forse bomen in de berm. Aan de overzijde van de Burg. De Manlaan ligt het Mastbos. Binnen het plangebied op de sportcomplexen is groen aanwezig in de vorm van een rij bomen van beperkte omvang langs de oprit aan de Dr. Schaepmanlaan, een houtwal met kleine bomen en struiken tussen de atletiekbaan en het gezamelijke parkeerterrein en enkele struiken nabij het clubgebouw van de atletiekvereniging.

2.3.4 Verkeer

De hoofdontsluiting van het sportcomplex is gesitueerd aan de Burg. De Manlaan. Via deze ontsluiting wordt het gezamenlijk parkeerterrein ontsloten dat tussen de atletiekbaan en de hockeyvelden ligt. Daarnaast heeft de atletiekvereniging een tweede ontsluiting aan de Dr. Schaepmanlaan. Langs deze ontsluiting ligt ook een parkeerplaats, dat als overloopterrein gebruikt wordt.

2.4 Functionele structuur

Binnen het plangebied is een sportfunctie aanwezig in de vorm van een atletiekvereniging en een hockeyclub. In het zuiden van het plangebied is een nutsvoorziening aanwezig in de vorm van een elektriciteitshuisje.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door (Europese,) landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante (Europees-,) rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

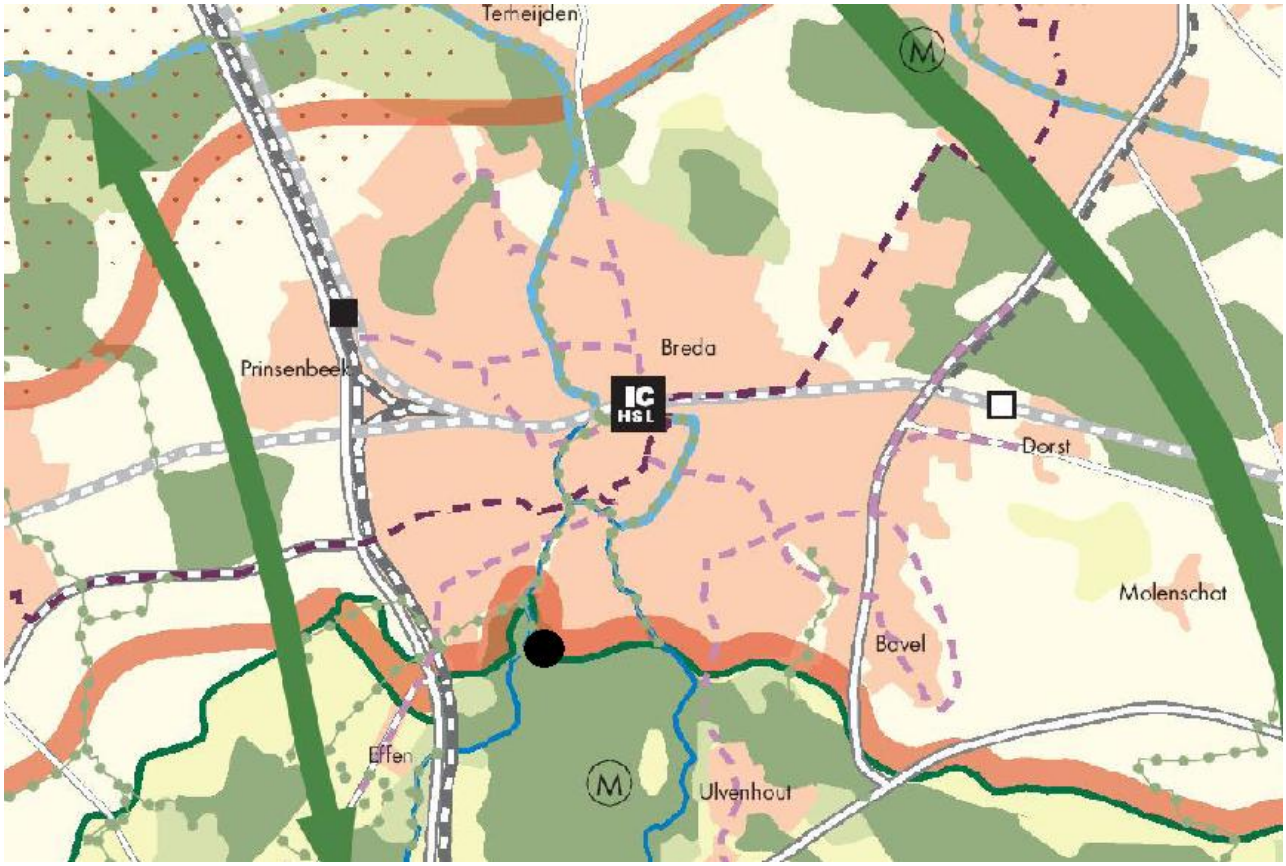
1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. 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 rijk streeft naar krachtige steden waar een grote diversiteit aan woningen, voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig is. Binnen woonwijken moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor de bewoners. Onder andere herstructurering en stedelijke vernieuwing spelen hierbij een belangrijke rol. Bestaande bedrijven, winkels en overige voorzieningen dienen de ruimte te krijgen om te ontwikkelen. De voorgenomen ontwikkeling past in het beleid als gesteld in de Nota Ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

Brabant in ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant

De op 1 juli 2008 in werking getreden Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. In de Interimstructuurvisie is een ruimtelijke visie voor 2020 ontwikkeld: “In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaalculturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant”.



Uitsnede uit plankaart Interimstructuurvisie met aanduiding projectlocatie

De vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen de bestaande stedelijke regio. Hiervoor gelden de trefwoorden inbreiding, herstructurering, intensivering en meervoudig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Interimstructuurvisie.

Verordening Ruimte fase 1 en 2

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurviesie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening fase 1 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)

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de verordening Ruimte als 'buitengebied' zijn aangeduid. Gezien de ligging en het karakter van het plangebied is bij de provincie een verzoek ingediend om het bestaande sportcomplex aan te duiden als 'Integratie stad land'. Binnen de Verordening fase 1 zijn geen regels opgenomen voor uitbreidingen van bebouwing en functies binnen bestaande sportcomplexen. De voorgenomen ontwikkelingen zijn derhalve niet in strijd met de Verordening Ruimte fase 1.

Op 1 juni 2010 is de het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 vastgesteld. In de verordening fase 2 zijn regels opgenomen voor uitbreidingen en vestiging van diverse niet agrarische functies in het buitengebied. Ten aanzien van de uitbreiding van sportvoorzieningen is bepaald dat uitbreidingen van beperkte omvang mogelijk zijn in een kernrandzone. De aanpassing van het bouwvlak van het clubgebouw van atletiek vereninging Sprint omvat slechts een kleine aanpassing van de vigerende regels waardoor de ontwikkeling past in de Verordening Ruimte fase 2. In de verordening fase 2 zijn ook regels opgenomen voor het vestigen en uitbreiden van maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020
De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.
Op basis van de Stadsvisie Breda (1999-2005) zijn voor de Structuurvisie Breda 2020 de volgende drie stedelijke ontwikkelingsambities geformuleerd:

- Breda, een stad waar het goed toeven is, met aantrekkingskracht op mensen van binnen en zeker ook van buiten de stad, zowel sociaal-cultureel als zakelijk/economisch;
- Breda, een complete en duurzame stad voor haar inwoners, op het gebied van wonen, werken, zorg en cultuur;
- Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

Binnen het grondgebied van de gemeente is onderscheid gemaakt in drie typen gebieden:

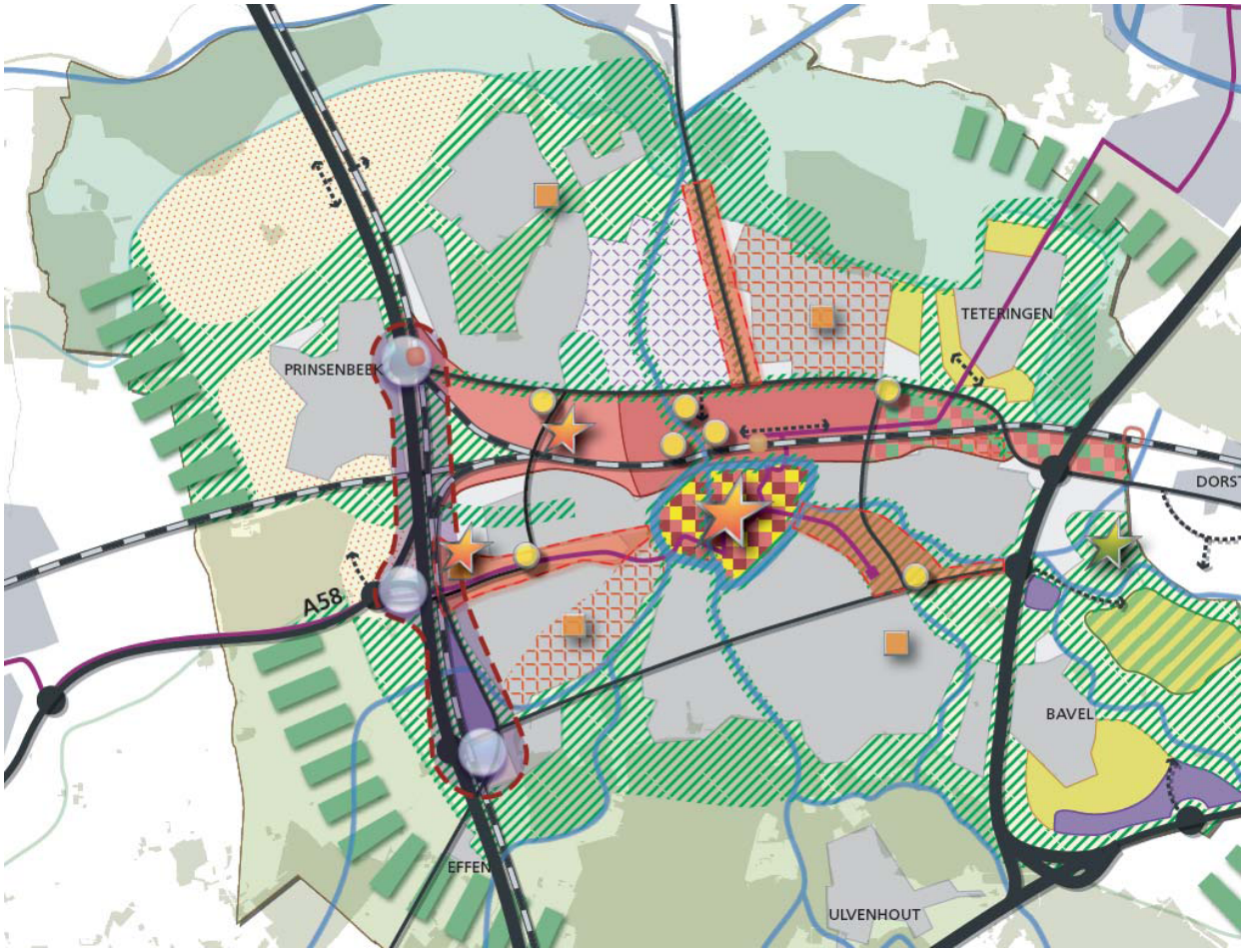
- Transformatiegebieden (intensivering van de bestaande stad en uitbreiding van de stad waarbij buitengebied wordt omgevormd tot stedelijk gebied);
- Herstructureringsgebieden (kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik) en
- Consolidatiegebieden waarbij het behoud en beheer van de bestaande kwaliteiten voorop staat.

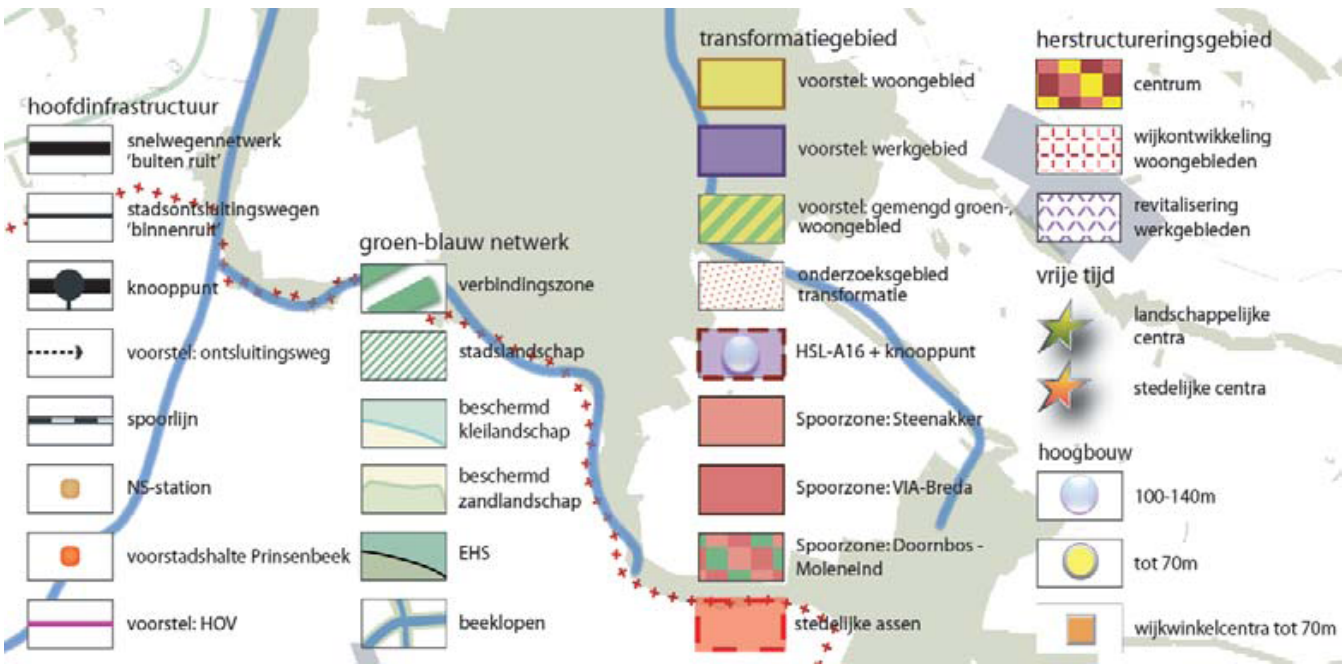
Het plangebied is gelegen in een gebied dat binnen de structuurvisie is aangeduid als stadslandschap. Het buitengebied van Breda biedt ruimte voor verdere verstedelijking. Om deze transformatieruimte te bepalen, zijn in eerste instantie de meest waardevolle delen van het landschap in beeld gebracht:

- delen van de provinciale agrarische hoofdstructuur;
- de groene hoofdstructuur inclusief de waterstructuren;
- beleidsmatig gewenste ecologische verbindingszones.

Recreatief belangrijke delen van deze grotere landschappelijke eenheden vormen, aangevuld met andere groenzones en waterstructuren in en direct om de stad, samen het Stadslandschap. Hierin mag geen grootschalige verstedelijking worden gepland. Zo kan de ruimtelijke ontwikkeling van Breda verder worden ingebed in de totale landschapsstructuur. De belangrijke kwaliteit van een organisch gegroeide stad, verweven met het landschap, blijft zo behouden en wordt verder uitgebouwd.

De uitbreiding van het clubgebouw van de atletiekvereninging en het toestaan van de functie kinderdagverblijf vormen slechts kleine ontwikkelingen en passen hiermee binnen de Structuurvisie Breda.





Uitsnede uit plankaart Structuurvisie Breda 2020

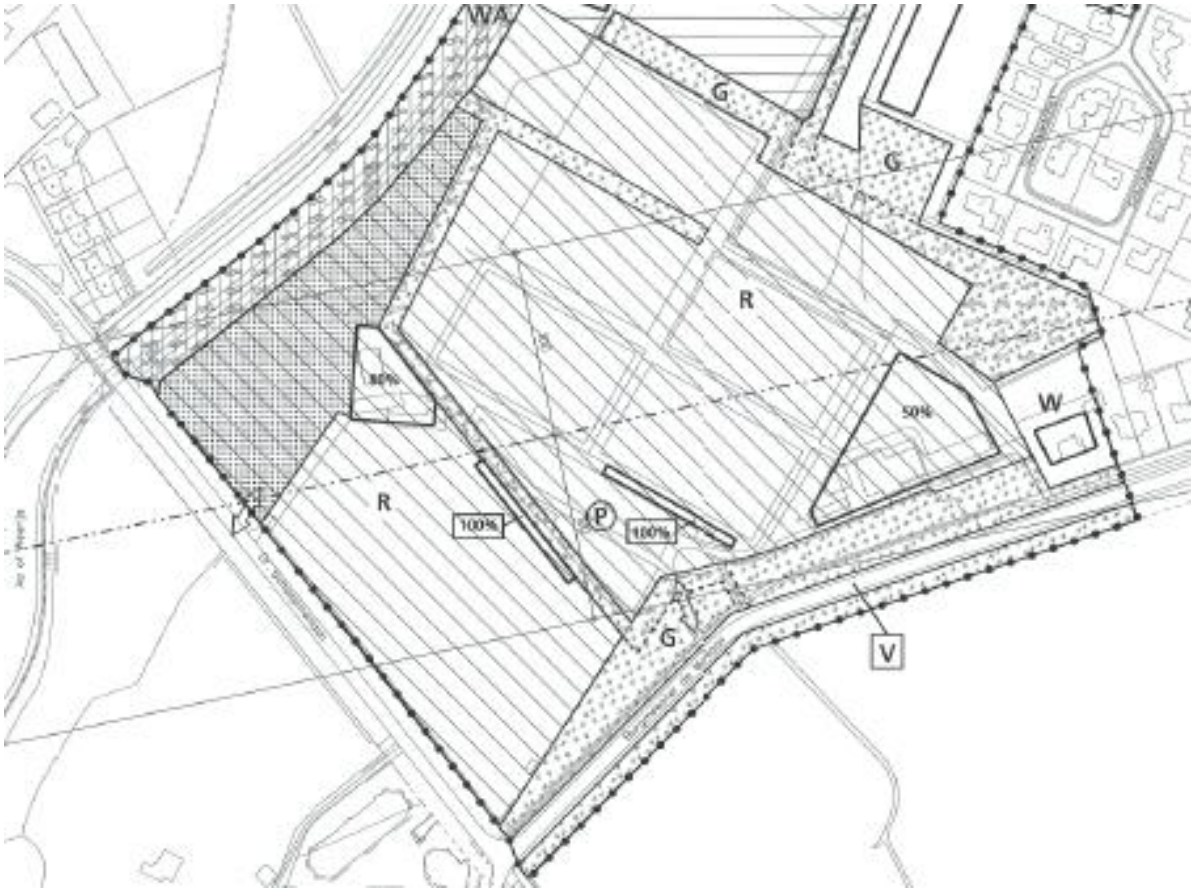
Vigerend bestemmingsplan
Het plangebied is gesitueerd in het zuiden van Breda ten zuiden van de wijk Ruitersbos en valt binnen het vigerende bestemmingsplan “Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o.”, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 26 maart 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 29 oktober 2002.
In het plangebied liggen de bestemming “Recreatieve doeleinden”, "Groenvoorzieningen", Verkeersdoeleinden" en "Waterhuishoudkundige doeleinden".

Binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden" bevat het het plangebied vier bouwvlakaanduidingen: twee ter plekke van de clubgebouwen en twee ter plekke van de tribunes.
De gronden binnen de bestemming zijn bestemd voor recreatieve- en sportdoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen alsmede groen-, nuts- en parkeervoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn voor bebouwing de volgende voorschriften opgenomen:
- de ligging: binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- de hoogte: maximaal 2 bouwlagen;
- de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, met uitzondering van speelwerktuigen en andere noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, waarvan dee hoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen, alsmede lichtmasten waarvan de hoogte ten hoogste 18 meter mag bedragen.

Het bouwplan voor renovatie en uitbreiding van het clubgebouw van de atletiekvereniging past niet binnen deze voorschriften, omdat een klein deel van de uitbreiding buiten het bouwvlak staat. Dit deel ligt tussen het bestaande bouwvlak en de atletiekbaan aan de zuidzijde van het huidige clubgebouw.

De functie kinderdagverblijf is binnen de doeleindenbeschrijving van de bestemming "Recreatieve doeleinden" niet toegestaan.



AANDUIDINGEN :

- Topografische gegevens
- Bestemmingsgrens
- Bestemmingsplangrens
- Bouwvlak
- Differentiatiegrens
- 50% bebouwingspercentage
- Groenaanplant (minimaal 10 m. breed)
- Waterpartij
- Groene hoofdstructuur
- Ecologische verbindingszone
- Ontsluiting gemotoriseerd-verkeer
- P parkeerterrein
- 100 / 100 straalpad PTT max.bouwhoogte 18 m

BESTEMMINGEN :

- W Woondoeleinden
- Ww Woonwagenstandplaatsen
- GD Gemengde doeleinden
- V Verkeersdoeleinden
- G Groenvoorzieningen
- R Recreatieve doeleinden
- A Agrarische doeleinden
- WA Waterhuishoudkundige doeleinden

Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de renovatie en uitbreiding van het clubgebouw van atletiekvereniging Sprint en het mogelijk maken van de functie kinderdagverblijf. Daarnaast wordt voor het gehele sportcomplex en het naastgelegen nutsgebouw een geactualiseerde regeling geboden.

4.2 Stedenbouwkundige opzet

Het huidige clubgebouw van atletiekvereniging Sprint wordt grotendeels vernieuwd en uitgebreid. Het nieuwe clubgebouw is een langgerekt gebouw dat met een hoek de vorm van de atletiekbaan volgt. Het gebouw bestaat uit drie delen met drie verschillende hoogtes:

- Het westelijk deel van het gebouw bestaat uit twee hoge bouwlagen. De totale hoogte van dit deel is circa 8,7 meter gemeten vanaf het maaiveld. In dit deel van het gebouw zijn op de begane grond het krachthonk, de toiletruimten en de garderobe gevestigd. De verdieping is ingericht met vergaderruimten, kantoorruimten en een instructieruimte. Onder dit deel van het gebouw komt een kelder met nieuwe kleedruimten.
- Het middelste deel van het gebouw bestaat uit één bouwlaag en is ongeveer 3,7 meter hoog. In dit deel van het gebouw zijn de kantine en de keuken gevestigd.
- Het oostelijk deel van het gebouw bestaat uit twee lage bouwlagen en heeft een totale hoogte van 5,3 meter. Van dit deel van het gebouw blijft het grootste deel van het huidige gebouw staan. In dit deel van het gebouw is op de begane grond een opslagruimte voor wedstrijdmateriaal gesitueerd. Op de verdieping is er een vergaderruimte en een ruimte voor de microfonist.

Aan de voorzijde van het gebouw komt richting de atletiekbaan een verhoogd terras van ongeveer 0,7 meter hoog te liggen.

Ten zuiden van de atletiekbaan aan de Burg. De Manlaan staat een nutsgebouw. In het huidige bestemmingsplan is dit gebouw niet opgenomen. Met dit bestemmingsplan wordt het gebouw op een juiste manier bestemd.

Het clubgebouw van hockeyclub Breda wordt ook uitgebreid. In de uitbreiding komt een extra kleed- en garderoberuimte, een berging en het te vestigen kinderdagverblijf van Kober Kindercentra. Deze uitbreiding past qua omvang binnen de bouwvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Uitbreiding woongebied Ruitersbos e.o.". het kinderdagverblijf mag een maximale oppervlakte krijgen van 250 m2.

Door het toestaan van een kinderdagverblijf en buitenschoolseopvang in het clubgebouw van Hockeyclub Breda ontstaat een extra verkeersaantrekkende werking en een toename in de parkeerbehoefte. De tijden echter dat kinderen gehaald en gebracht worden naar het kinderdagverblijf ligt voor het overgrote deel buiten tijden dat de sportvelden intensief gebruikt worden. Om deze reden is de verkeersaantrekkende werking aanvaardbaar en is het parkeerterrein groot genoeg om de parkeerbehoefte op te vangen.

Het noordelijk deel van het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming "Groene Hoofdstructuur". Inmiddels is deze Groene Hoofdstructuur gewijzigd en beperkt tot de ecologische verbinding langs de rivier Aa of Weerijs. Voor een goede bescherming van deze ecologische verbindingszone krijgt een strook van ongeveer 25 meter breed vanaf de dijk de bestemming "Natuur".

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

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

Bij het opstellen of wijzigen van de planologische situatie dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en/of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hier inzicht in te verkrijgen dient een milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In eerste instantie dient vaak een verkennend bodemonderzoek conform Nederlandse Voornorm (NVN) 5740 uitgevoerd te worden. Een onderdeel van een bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 vormt een historisch vooronderzoek, uit te voeren conform de NEN 5725.
Voor het verkrijgen van een bouwvergunning zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen het wateraspect mee te nemen in de vorm van een watertoets. De wettelijke basis ligt in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, welke stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te worden opgenomen. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Bij nieuwe bouwplannen waarbij meer dan 2.000 m² aan verhard oppervlak wordt afgekoppeld moet er “Waterneutraal” gebouwd worden. “Waterneutraal” bouwen houdt in dat het opgevangen regenwater van de verharde oppervlakken in het plangebied wordt verwerkt of tijdelijk in het plangebied wordt gebufferd. Bij “Waterneutraal” bouwen moet er regenwater in het gebied gebufferd worden om de geoorloofde afvoer van regenwater (1,67 l/s/ha) bij het vallen van een regenreeks niet te overschrijden. Er zijn hiervoor enkele mogelijke oplossingen op volgorde van voorkeur:

1. Infiltreren van regenwater in de bodem;
2. Bufferen van regenwater in het plangebied door middel van een retentievoorziening en daarna geleidelijk afvoeren;
3. Regenwater afvoeren naar retentievoorziening elders in de omgeving van het plan (is alleen bespreekbaar bij een overcapaciteit) of (tijdelijk) aansluiten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de omgeving van het plangebied.

De uitbreiding van beide clubgebouwen betreft een toename van het verhard oppervlak van ongeveer 500 m2 in totaal. Gezien deze geringe omvang heeft het project geen invloed op de plaatselijke waterhuishoudkundige situatie. De sportaccomodatie zal worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige gemengde rioolstelsel. Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zachte PVC te worden toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

5.4 Ecologie

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora en Faunawet.

De Natuurbeschermingswet 1998 stelt dat activiteiten (zoals ruimtelijke ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied), door Gedeputeerde Staten beoordeeld moeten worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling gewenst. Daarnaast kunnen gebieden bescherming genieten indien de gebieden onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten en is op 1 april 2002 in werking getreden. Een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten wordt door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
Ter plekke van de uitbreiding van de clubgebouwen zijn geen natuurwaarden aanwezig. Een flora- en faunaonderzoek is daarom niet nodig.

5.5 Bedrijven

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: milieuzonering. Tevens dienen de bedrijven zo min mogelijk te worden beperkt in hun bedrijfsuitvoering. Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Voor bedrijven wordt een systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder. Richtinggevend hiervoor is de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (uitgave 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – ook wel kortweg VNG-lijst of Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze standaardindeling betreft een indicatie voor de milieucategorie, uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningtraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf afwijkt.
Het plangebied is niet gelegen binnen een hindercontour van omliggende bedrijven. Tevens zorgt de ontwikkeling niet voor milieuhinder richting de omgeving.

5.6 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Om een acceptabele akoestische kwaliteit te garanderen zijn er normen opgenomen in wetten, met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. Dit beleid richt zich op geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. 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 en vliegtuiglawaai.
Een sportaccommodatie is geen geluidgevoelige bestemming. Daarom is een akoestisch onderzoek niet nodig.

5.7 Luchtkwaliteit

In januari 2009 is het Besluit 'Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Doel van dit besluit is het tegengaan van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke wegen indien er sprake is van overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat om gevoelige functies zoals scholen, kinderopvang en verzorgingstehuizen. De maatschappelijke functies zijn geen gevoelige bestemming.

Sinds november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
d. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De uitbreiding van de sportaccomodaties en het toestaan van een kinderdagverblijf zal slechts een beperkte toename van het verkeer veroorzaken. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

5.8 Externe veiligheid

Registratiebesluit externe veiligheid
Het Registratiebesluit externe veiligheid (Bevi) regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, opgeslagen of getransporteerd, waardoor een mogelijk risico voor de omgeving kan ontstaan, die in een algemeen toegankelijk centraal register zijn opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen
Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten de inrichting. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met het aspect externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. In het Bevi zijn de normen vastgelegd voor het aspect externe veiligheid met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen.

Het plangebied ligt niet nabij een inrichting, transportroute of –leiding die in het kader van externe veiligheid beschouwd dient te worden.

5.9 Overig

In het vigerende bestemmingsplan ligt een groot deel van het sportcomplex binnen de grenzen van een straalpad. Dit straalpad is echter sinds eind 2009 niet meer in gebruik en is dus uit dit bestemmingsplan verwijderd.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - 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), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort 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. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Deze volgorde is gebaseerd op in 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 de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, 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 moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

De verbeelding (plankaart) toont zes bestemmingen, te weten:

- Artikel 3 Bedrijf: Deze bestemming heeft de aanduiding 'nutsvoorziening' en is bestemd voor het electriciteitsgebouw;
- Artikel 4 Groen: Binnen deze bestemming liggen de te behouden groenstructuren binnen het plangebied;
- Artikel 5 Natuur: Met deze bestemming wordt de ecologische verbindingszone beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen;
- Artikel 6 Sport: het grootste gedeelte van de gronden zijn bestemd voor de uitoefening van sport. Binnen de aanduiding 'bouwvlak' zijn beide clubgebouwen en de tribunes gesitueerd;
- Artikel 7 Verkeer: Binnen deze bestemming ligt een deel van de Burg. De Manlaan;
- Artikel 8 Water: Hierin ligt een deel van rivier de Aa of Weerijs.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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 vier ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectbesluit of projectafwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

a. de bouw van één of meer woningen;
b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
d. 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;
e. 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 1.000 m² bvo bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

(bvo = brutovloeroppervlakte)

De uitbreiding van de sportaccommodatie en het toevoegen van een kinderdagverblijf vallen niet in deze categorieën. Daarom hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

De uitbreiding van de sportaccommodatie is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. Als gevolg hiervan is het voor belanghebbenden op grond van artikel 6.1 Wro mogelijk een tegemoetkoming in de schade te claimen bij het college van B&W. Het risico van onderhavige ontwikkeling wordt laag ingeschat. Om deze reden is ten behoeve van het bestemmingsplan geen planschade risicoanalyse uitgevoerd. Eventuele planschade die toch zou kunnen ontstaan, zal middels een overeenkomt worden betaald door initatiefnemers.

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan worden middels de legesverordening gedragen door de initiatiefnemers. Derhalve heeft de ontwikkeling voor de gemeente geen financiële consequenties.

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het plan economisch uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 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 en
2. Waterschap Brabantse Delta.

De provincie Noord-Barabant heeft niet gereageerd. Het waterschap heeft op 4 mei een positief wateradvies afgegeven. Samengevat was hun reactie als volgt:

- De toename van het verhard oppervlak van beide uitbreidingen is kleiner dan 2000 m². Dit betekent dat er geen retentievoorziening vereist is. De clubgebouwen worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel.
- Langs de Aa of Weerijs ligt een kering. Binnen een waterkering is het o.a. verboden om, zonder vergunning van het bestuur, bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden.
- Langs de noordoostzijde van de atletiekbaan ligt een categorie A waterloop. In het algemeen geldt dat voor het onderhoud vanaf de kant rekening moet worden gehouden met een obstakelvrije onderhoudsstrook van 4 meter en 5 meter bebouwingsvrij.

8.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

8.2.3 Beroep

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