

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan tien jaar en vanuit dat oogpunt aan herziening toe. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) stuurt aan op een actualisering van bestemmingsplannen.

De komende jaren wordt de Hoge Vucht geherstructureerd en vernieuwd. Hiertoe is een integraal wijkontwikkelingsplan opgesteld waarin de ruimtelijke paragraaf een belangrijke plaats inneemt. Deze ruimtelijke paragraaf is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat de gehele wijk Hoge Vucht in het noorden van Breda. De begrenzing van het plangebied wordt in het noorden gevormd door de Zwarte Dijk. In het oosten ligt de grens op de Waterdonken en de Kapittelweg. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Nieuwe Kadijk. De Terheijdenseweg is de westgrens. De Hoge Vucht is circa 300 hectaren groot.

Voor een ontwikkeling aan de Claas Persoonsstraat is een apart bestemmingsplan opgesteld. Deze is niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Indicatie van begrenzing plangebied

1.3 Huidige planologie

Dit bestemmingsplan 'Hoge Vucht' vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan:	Vastgesteld:	Goedgekeurd:
Hoge Vucht	29-02-1996	09-05-1996
Verspreide woonwagenstandplaatsen	23-11-1995	01-07-1996
Hoge Vucht, partiële herziening 1998/1 (aanpassing voorschriften)	24-09-1998	26-11-1998
Paraplubestemmingsplan smart-, grow- en headshops en belwinkels	16-07-2009	
Paraplubestemmingsplan Horeca	24-09-2009	
Parapluherziening geluidzone industrieterrein Breda-Noord	17-12-2009	

Sinds de vaststelling van bovenstaande bestemmingsplannen zijn er diverse vrijstellingen verleend op deze bestemmingsplannen middels de procedures van artikel 19, lid 1 en 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Deze vrijstellingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan en zijn genoemd in paragraaf [2.5](#) van deze plantoelichting.

1.4 Planvorm

De bestaande ruimtelijke en functionele situatie geldt als uitgangspunt voor de juridische regeling. Daarnaast neemt de 'wijkontwikkeling' een belangrijke plaats in in dit bestemmingsplan. Er is een aantal ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen, die toegelicht zijn in paragraaf [2.5](#).

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Hoge Vucht'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de planregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 is de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod.
- In hoofdstuk 5 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving verantwoord.
- In hoofdstuk 7 is de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 8 zijn de bestemmingsprocedure en het bijbehorende communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de ondergrond, cultuurhistorie, stedenbouw en openbare ruimte. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies. Tot slot worden de (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

2.2 Positionering in breder verband

De Hoge Vucht is gesitueerd in het noordoosten van Breda. De Hoge Vucht onderscheidt zich van haar omgeving door haar ligging en eigen typerende karakter van een woonwijk uit de jaren zestig van de twintigste eeuw. Belangrijke auto-infrastructuur (Terheijdenseweg en Nieuwe Kadijk) en de polder dragen hieraan bij.

Ten westen van de Hoge Vucht ligt bedrijven- en industrieterrein De Krogten, bedoeld voor bedrijven in zware milieucategorieën. In het noorden is de Lage Vuchtpolder - een onbebouwd, visueel open, laaggelegen, nat, zandig en venig weidegebied - de tegenhanger van het stedelijke gebied van Breda. In het oosten, aan de kant van Teteringen, wordt de VINEX-locatie Waterdonken gebouwd. Ten zuiden van de Hoge Vucht liggen de naoorlogse woonwijken Linie en Doornbos.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultureel erfgoed

In de nota *Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015* is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en mede de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit moeren in het lage. Meer specifiek betreft dit het veengebied Hoge Vucht. Dit gebied werd afgeveend in de 14^e eeuw. Het kleidek is vooral in de periode 1400-1550 gevormd en daarna aangevuld bij de militaire inundaties. Tot de bouw van de woonwijk Hoge Vucht was dit ook een beemdengebied. De turfwinning in dit gedeelte van het plangebied betekend echter niet automatisch dat er geen archeologische sporen aanwezig zijn. Als gevolg van de ontginning zullen deze zich dieper onder het maaiveld bevinden en zijn deze waarschijnlijk goed afgeschermd door de aanwezige kleilaag.

In het zuidwesten van het plangebied is echter de lage rug 'Bredase Aard' en de overgangszone van het hogere naar het lagere de 'rand Aard van Breda' gelegen. Het zuidwestelijk deel van het plangebied is gesitueerd in de Gemeynt 'aard van Breda'. Dit gemeynt werd in 1280 uitgegeven aan de inwoners van Breda. In 1332 werd aan hen al weer vergund het gebied te verdelen en te verkopen, waarna het rap ontgonnen zal zijn.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de binnen- en buitenwallen uit het beleg van 1637 en ligt direct ten zuiden van de buitenwal uit het beleg van 1624/25.

Bewoningssporen uit de vroege middeleeuwen en ouder kunnen niet worden uitgesloten, maar liggen zeker niet voor de hand. Op basis van tot op heden uitgevoerde archeologische onderzoeken en losse vondsten uit de omgeving kan verwacht worden dat bewoningssporen uit latere periodes wel aanwezig zijn. De sporen zullen dan bestaan uit individuele huisplaatsen en resten van landinrichting. Ook moet

rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de zeventiende eeuwse linies uit de verschillende momenten van belegering van de vesting Breda, vooral aan de noord- en zuidgrenzen van het plangebied. Bij meerdere onderzoeken in het gebied en meer naar het oosten toe werden, in het kader van de realisatie van de Vinex Breda Noordoost/Teteringen, restanten van de linies daadwerkelijk aangetroffen.

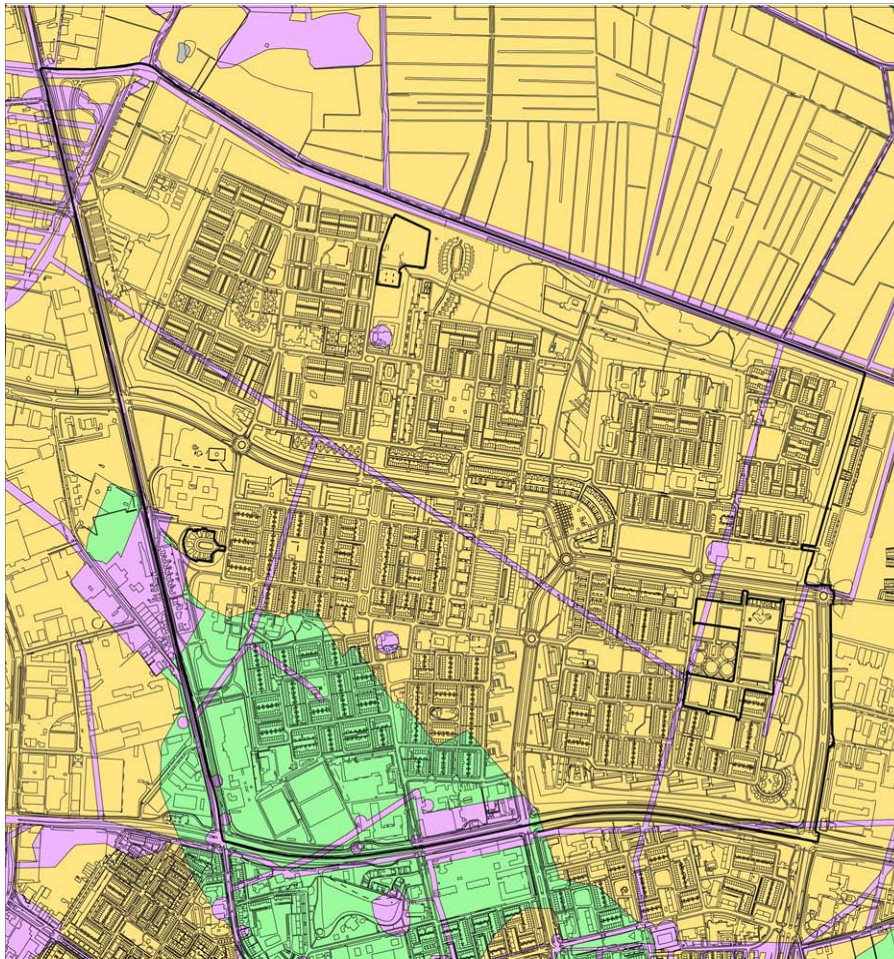
Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde anders dan laag (figuur 2). 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.

Archeologische onderzoeksgebieden

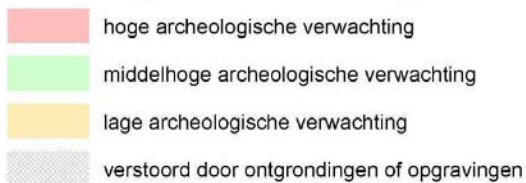
- Terreinen met een hoge archeologische verwachting:
bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.
- Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting:
bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.
- Terreinen met een lage archeologische verwachting:
bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten.
- Verstoorde terreinen:
ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

De Hoge Vucht was van oudsher een nauwelijks bewoonde polder ten zuiden van de Lage Vuchtpolder. De polders kennen als gevolg van ontveningen in de veertiende en vijftiende eeuw een karakteristieke polderverkaveling van smalle, langerekte kavels in noord-zuidrichting. Tot circa 1960 bleef de polder voornamelijk een agrarisch gebied, daarna ontwikkelde de Hoge Vucht zich als grootschalige woonwijk. Met name aan de randen van het plangebied zijn cultuurhistorische relictten bewaard gebleven. In het noorden bevindt zich de Zwarte Dijk die behalve als waterkering ook dienst deed als verdedigingslinie ten tijde van de Tachtigjarige Oorlog. De Terheijdenseweg in het westen is rond 1820 ontstaan als Willem I-weg met daarlangs bebouwing. Voor het overige zijn de diverse (dijk)wegen die door de polder liepen mogelijk ondergronds bewaard gebleven. Door de polder liep ook een zichtlijn vanaf Landgoed Bergvliet op het torentje van de Beijerd.



archeologische onderzoeksgebieden



Figuur 2. Archeologische verwachtingswaarden

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten. In de *Cultuurhistorische gebiedsverkenning naoorlogse woonwijken Breda (1940-1970)* wordt de Hoge Vucht beschreven en gewaardeerd. Het plangebied maakt deel uit van de buurt Geeren Noord. De Hoge Vucht wordt onder andere gewaardeerd als voorbeeld van functionalistische woningbouw en stedbouw waar de nadruk op kwantiteit lag, vanwege de hiërarchische opbouw, het groene raamwerk als belangrijkste kwaliteit en de parkways zoals de Cornelis Joosstraat en de Kapittelweg.

2.3.2 Openbare ruimte

Visie Openbare Ruimte

In 2009 heeft de gemeenteraad de 'Visie Openbare Ruimte 2020' vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door mogelijkheden te vergroten om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. Een krachtige openbare ruimte is noodzakelijk. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die precies past bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. Een ruimte die mensen aantrekt en uitdaagt, die tegelijk veilig en

spannend is. In deze visie worden daartoe drie keuzes gemaakt: 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. De openbare ruimte is hierbij niet opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel in ruimte als tijd (ontstaansgeschiedenis en totale netwerk van openbare ruimten). De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

Duurzame ruimte

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

Masterplan openbare ruimte 2020, Hoge Vucht, Doornbos en Linie

In 2009 is een Masterplan openbare ruimte 2020 voor Hoge Vucht, Doornbos en Linie vastgesteld. De wijk Hoge Vucht is herkenbaar opgebouwd en heeft een sterke groene hoofdstructuur. Helaas ontbreken echte markeringspunten. Het vele 'kijkgroen' valt nauwelijks op door het eenvormige karakter. Er zijn vijf hoofddoelstellingen benoemd:

- Goed toeven. Veiligheid op straat, zowel sociale veiligheid als verkeersveiligheid is belangrijk.
- Groeien in Breda. Veilig buitenspelen voor kinderen en met plezier buiten verblijven voor jongeren maakt hier onderdeel van uit.
- Meedoen. Bewoners worden betrokken bij het ontwerp van bijvoorbeeld buurtpleintjes en het uiteindelijke gebruik ervan.
- Gezond en zorgzaam. Minder validen moeten zelfstandig van A naar B kunnen komen. Buiten zijn stimuleert de gezondheid door buiten te sporten, te wandelen of te spelen.
- Aantrekkelijk, concurrerend en duurzaam wonen.

Dit alles heeft geresulteerd in een streefbeeld voor de wijk (figuur 3).

Hoge Vucht

De openbare ruimte vormt samen met de bebouwde delen de opbouw en structuur van de stad en vervult een belangrijke functie voor de ontsluiting, de leefbaarheid, het verblijf en het woon- en werkmilieu.

De Hoge Vucht is een groene, ruime wijk met fraaie doorzichten. Elke straat heeft een groencomponent in het wegprofiel: een haag, een plantsoen of pleintje en er is veel groen op buurt- en wijkniveau. Het groen heeft op enkele plekken ook een ecologische waarde. Anderzijds is het groen ook anoniem, eenvormig en niet in gebruik. De functie beperkt zich vaak tot kijkgroen.

Er is een duidelijke ruimtelijke opbouw in vier buurten (kwadranten) en een sterke hoofdstructuur, gevormd door de parkways Groenedijk, Doornboslaan, Cornelis Joosstraat en Kapittelweg.

De vier buurten Biesdonk, Wisselaar, Geeren-Noord en Geeren-Zuid zijn opgedeeld in subbuurten, waardoorheen het groen van de secundaire groenstructuur loopt.



Figuur 3. Streefbeeld 2020 uit Masterplan openbare ruimte 2020, Hoge Vucht, Doornbos en Linie

De noordelijke buurten Wisselaar en Geeren-Noord zijn waterrijk en grenzen aan de Lage Vuchtpolder. De zuidelijke buurten hebben een sterk parkachtig karakter, met groene dooraderingen. De buurten kennen buurtpleintjes en -groentjes. Sommige daarvan zijn ingericht als speeltuin of hondenuitlaatplaats.

Het groen kent een sterke samenhang, maar is niet altijd functioneel ingericht. Er is veel 'kijkgroen' aanwezig.

Biesdonk

Het oorspronkelijke groene assenkruis van Biesdonk is goed bewaard gebleven. Deze zone scheidt en bindt duidelijk de verschillende subbuurten en is ook in het gebruik en herkenbaarheid nog goed, met een plantsoen, kerk, school, singel en buurtpark.

Wisselaar

Er is relatief veel water in de Wisselaar. De verbinding tussen de groenplekken is in noord-zuidrichting (Vlaanderenstraat) herkenbaar, maar is in de oost-westverbinding (Deinzestraat en Zandhovenstraat) vrijwel verloren gegaan.

Geeren-Noord

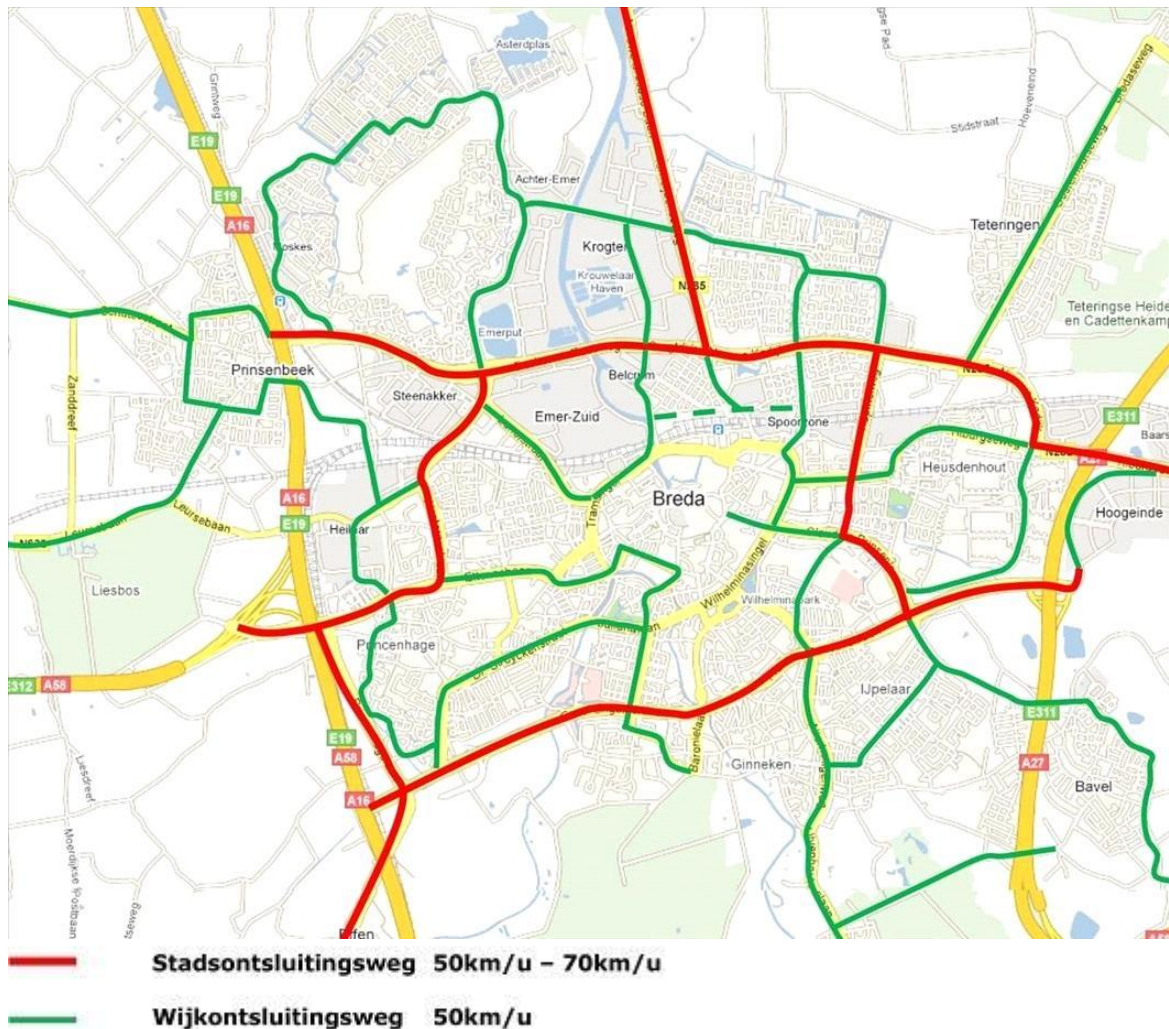
Geeren-Noord kenmerkt zich door de grote hoeveelheid water. Subbuurten zijn in zekere zin eilanden. De wijk grenst aan de Lage Vuchtpolder, die vergezichten en natuurbeleving biedt.

Geeren-Zuid

Het groen van de buurt zit vooral in de randen met de flats (Lelystraat, Calandstraat, Daniël Marotstraat) en in het assenkruis van plantsoenen en groenplekken. De kenmerkende buurtpleintjes worden gebruikt als speelplek en hondenuitlaatplaats.

2.3.3 Verkeer

De verkeersstructuur in de Hoge Vucht is hiërarchisch opgebouwd. Aan de west- en zuidzijde wordt de wijk omsloten door de Terheijdenseweg en de Nieuwe Kadijk. Deze twee wegen behoren tot de stadsontsluitingswegen.



Figuur: verkeersstructuur

Binnen de wijk is de primaire ontsluiting vanaf de stadsontsluitingswegen op het centrum Moerwijk gericht. De Doornboslaan is de hoofdingang van de wijk, zowel vanuit de Nieuwe Kadijk als vanuit het centrum van Breda. De wijkontsluitingsweg Groenedijk is de toegang vanaf de Terheijdenseweg en is tevens de verbinding met het industrieterrein De Krogt en de Haagse Beemden. De wijkontsluitingswegen Kapittelweg/Cornelis Joosstraat geven ontsluiting naar het oosten van Breda, inclusief de Waterdonken en Werkdonken. De wijkontsluitingsweg Doornboslaan gaat vanaf de Nieuwe Kadijk de Hoge Vucht in.

Deze wijkontsluitingswegen, inclusief de groenbermen, hebben een zeer breed profiel. Binnen de buurt zijn de erftoegangswegen te vinden. Dit zijn de 30 km/u-gebieden en het verblijfsgebied. De indeling van de wegen is gebaseerd op het principe van scheiding van verkeerssoorten: er is sprake van gescheiden banen en trottoirs.

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.

2.3.4 Stedenbouw

De woonwijk Hoge Vucht is gelegen aan de noordrand van de stad en vormde, toen het gebouwd werd in de jaren '60, een aanzienlijke uitbreiding van de stad. De wijk vormt momenteel nog steeds de rand van de stad. De gronden van de Hoge Vucht maakte eerst onderdeel uit van de Lage Vucht polder, een visueel open, laaggelegen, nat, zanderig en venig weidegebied, met een kleinschalige strokenverkaveling. Van het oorspronkelijke landschap is binnen de wijk niets meer terug te vinden. Het resterende deel van de Lage Vucht polder aan de noordzijde van de wijk is echter, juist door de contrastwerking (open – besloten, bebouwd – onbebouwd), wel manifest aanwezig.

De Hoge Vucht is een typerend voorbeeld van een wijk uit de zestiger jaren: een wijk waarin functies nadrukkelijk gescheiden zijn. De voorzieningen, de woon- en werkgebieden en de recreatieve voorzieningen zijn in aparte zones ondergebracht. Eveneens typerend voor die periode zijn de centraal gelegen en ruim opgezette infrastructuur, de strakke bouwvormen en een hoog percentage galerij-flats.

De woonwijk wordt door de hoofdinfrastructuur en de groenzone's ingedeeld in een viertal buurten; Biesdonk, Wisselaar, Geeren-Zuid en Geeren-Noord. De wijken zijn ruim van opzet. De bebouwing en verkaveling zijn strak en rechtlijnig. Dit geldt in de meeste gevallen ook voor de inrichting van het openbaar gebied. De hoogbouw is gesitueerd aan de randen van de buurten, waaronder ook aan infrastructuur die de buurten scheidt. De laagbouw bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Elke buurt heeft centraal gelegen één of meerdere groenplekjes.

De westrand van de Hoge Vucht, langs de Terheijdenseweg, bestaat voornamelijk uit sport en onderwijsvoorzieningen. Het is dus niet de woonwijk zelf die zich hier manifesteert. De zuidrand, langs de Nieuwe Kadijk, bestaat ten zuiden van Biesdonk ook uit sport en onderwijsvoorzieningen. Ter hoogte van Geeren-Zuid is wel de woonwijk zichtbaar in de vorm van hoogbouw.

De noordrand van de wijk heeft een recreatieve functie, waaronder volkstuinten en een kinderboerderij. De ostrand bestaat uit laagbouw (bij Geeren-Noord) en hoogbouw (bij Geeren-Zuid). Momenteel wordt de buurt Waterdonken gebouwd, een nieuwe buurt ten oosten van Geeren-Noord. De nieuwe buurt wordt van de Hoge Vucht gescheiden door een smalle water- en groenstrook.

Centraal in de wijk en daardoor op korte afstand van de omliggende buurten, ligt het wijkwinkelcentrum Hoge Vucht. Dit centrum neemt een sterke positie in voor wat de winkelvoorzieningen en heeft een wijkoverstijgende functie. In Biesdonk is een buurtwinkelstripje aan de Charleroistraat gelegen.

2.4 Functionele structuur

In de wijk Hoge Vucht is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomende functie. Ter ondersteuning van de woonfunctie zijn verschillende andere functies in Hoge Vucht aanwezig zoals bedrijven, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Hierna wordt op de verschillende functies ingegaan.

2.4.1 Wonen

De Hoge Vucht is een woonwijk met daaraan ondergeschikt de voorzieningen. In onderstaand overzicht zijn kengetallen van wonen in de Hoge Vucht vergeleken met het gemiddelde van Breda. Hieruit wordt geconcludeerd dat de Hoge Vucht relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen kent.

Kengetal	Hoge Vucht	Breda
aantal woningen	7.035	76.292

% eengezins	51	65
% meergezins	49	35
% huur (sociaal)	67	43
% koop	33	57

De wijk Hoge Vucht is in de jaren '60 gebouwd en kent een heldere hiërarchische opzet. De woningen bestaan voor het grootste deel uit rijwoningen en appartementen. In het hart van de wijk ligt het winkelcentrum Hoge Vucht. De vier buurten waar de wijk uit bestaat, worden gescheiden door hoofdwegen met een groene opzet.

Met name de wijken Geeren-Zuid en Geeren-Noord kennen een relatief hoog aantal appartementen (resp. 62% en 57%). In Geeren-Noord staan de meeste huurwoningen (83%).

Woonbeleid

Op 4 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Woonagenda vastgesteld, een geactualiseerde visie op het wonen. Hierin wordt ingespeeld op de verwachte en gewenste ontwikkelingen op de Bredase woningmarkt. Omdat de dynamiek op het gebied van wonen groot is wordt de actualisering van het woonbeleid (eerder vastgelegd in de Woonvisie Breda) uitgevoerd in de vorm van een Woonagenda die periodiek kan worden aangevuld. Tezamen met de nota 'Koers gezet' wordt met de Woonagenda richting gegeven aan de toekomst van het Wonen in Breda. De afspraken uit de 'herziening van de Alliantie' zullen worden meegenomen bij de Woonagenda.

Geschied Wonen voor Iedereen

Geschied Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun gebied kunnen wonen.

GWV is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

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

In het kader van het GWV-beleid is Breda verdeeld in 15 GWV-gebieden. Per wijk is in kaart gebracht hoeveel voorzieningen er zijn voor wonen, zorg en welzijn. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWV-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn.

2.4.2 Maatschappelijk

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

Onderwijs

In de Hoge Vucht zijn diverse scholen gevestigd. Er zijn vier basisscholen:

1. de Brede School Geeren-Noord aan de Cornelis Florisstraat;
2. de Fontein aan de Leeghwaterstraat;
3. Kennedyschool aan de Molstraat;
4. RK basisschool De Wisselaar aan de Vlaanderenstraat/Oosterzelestraat.

Ook herbergt de wijk diverse middelbare scholen en regionale opleidingscentra:

1. ROC aan de Verviersstraat;
2. ROC aan de Terheijdenseweg;
3. ROC aan de Terheijdenseweg;
4. ROC aan de Luikstraat;
5. ROC aan de Deinzestraat;
6. HBO aan de Waterloostraat/Namenstraat;
7. diversen aan de Biesdonkweg;
8. diversen aan de Verviersstraat;
9. diversen aan de Namenstraat;

10. diversen aan de Oosterzelestraat.

Kinderopvang en buitenschoolse opvang

1. aan de Cornelis Florisstraat de Brede School Geeren-Noord;
2. aan de Oosterzelestraat;
3. aan de Verviersstraat.

Gemeenschaps- en buurthuizen

Momenteel is in iedere wijk een buurthuis aanwezig, in Geeren-Noord zelfs twee.

1. aan de Steendorpstraat in Wisselaar;
2. aan het Belgiëplein in Biesdonk;
3. aan de Philips Lammekensstraat in Geeren-Noord;
4. in de Brede School in Geeren-Noord;
5. aan de Cornelis Joosstraat in Geeren-Zuid.

Overig

1. kerk aan het Belgiëplein;
2. kerk aan de Steendorpstraat;
3. leger des heils aan de Hendrik Berlagestraat;
4. bibliotheek aan de Roeselarestraat.

Gezondheid

1. apotheek aan Moerwijk;
2. artspraktijk aan de Antwerpenstraat;
3. artspraktijk aan de Charleroistraat;
4. artspraktijk aan de Zomergemstraat;
5. artspraktijk aan de Leeghwaterstraat;
6. dierenkliniek aan Cornelis Joosstraat;
7. fysiotherapiepraktijk aan de Zandhovenstraat;
8. fysiotherapiepraktijk aan de Bernhard de Wildestraat;
9. fysiotherapiepraktijk aan de Kortrijkstraat;
10. fysiotherapiepraktijk aan het Groenedijkplein;
11. tandartspraktijk aan de Brusselstraat;
12. tandartspraktijk aan de Deinzestraat;
13. tandartsbedrijf aan de Molstraat;
14. woonzorgcentrum Raffy aan de Bernhard de Wildestraat;
15. Huize Vuchterhage aan de Roeselarestraat.

Wijkcentra

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

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

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

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

De wijkfunctie van wijkcentra Geeren Noord en Biesdonk worden beëindigd. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat de gemeente met wijkcentrum Geeren Noord een convenant heeft gesloten. Op basis hiervan kan het buurthuis tot 2016 gesubsidieerd worden. De wijkcentra Noorderlicht en de Wegwijzer worden gehandhaafd.

Voor de vrijkomende gebouwen is het van belang te bepalen hoe voor de gemeente de grootste mogelijke maatschappelijke opbrengst is te realiseren. Gaat de gemeente deze verder exploiteren of is het beter de panden af te stoten. Voor de wijkcentra die de gemeente in stand houdt voor het realiseren van haar beleidsdoelen, is het uitgangspunt dat inkomsten worden geoptimaliseerd en tenminste een sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd. In dat kader bekijkt de gemeente met de vrijwilligersbesturen en beheerders naar:

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

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

2.4.3 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. 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 winkelcentrum Hoge Vucht. 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.

Het aantal inwoners van de wijken in het noordoosten van Breda (Hoge Vucht, Linie, Doornbos en Belcrum) zal op kortere termijn niet of nauwelijks toenemen. Een groter winkelcentrum als Hoge Vucht kan profiteren van de woningbouw bij Teteringen. De voorgestane ontwikkelingsrichting voor de buurt- en wijkverzorging in de Hoge Vucht is tweeledig:

- Winkelcentrum Hoge Vucht moderniseren en uitbouwen tot klein stadsdeelcentrum met mogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande supermarkt tot megasupermarkt. Dit is overigens op korte termijn niet aan de orde, het is een doel dat eventueel op langere termijn uitgevoerd zal worden.
- Winkelstrip Charleroistraat handhaven als buurtsteunpunt.

2.4.4 Sport, recreatie en ontspanning

In het noordwesten van het plangebied is sportcomplex Wisselaar gesitueerd. Dit complex bestaat uit een kunstijsbaan, overdekt zwembad, klimwand, tennisvereniging Breda Noord, rugbyvereniging BRC, voetbalvereniging Barça, binnenspeeltuin Joepie en een wielerved. Ook worden er evenementen gehouden. In het zuidwesten (Biesdonk) liggen de velden van voetbalvereniging Advendo. Verspreid over de woonbuurten zijn speelvoorzieningen gesitueerd. Aan de Groenedijk staat een voetbalkooi. In het noorden van wijk is een kinderboerderij gevestigd. Ook zijn daar twee volkstuincomplexen en een park.

2.4.5 Horeca

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

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

In de Hoge Vucht zijn geen solitair gelegen horecavestigingen. In winkelcentrum Moerwijk zijn verschillende vormen van horeca aanwezig, van broodjeszaken en snackbars tot een koffiehuis. In de winkelstrip aan de Charleroistraat zit een snackbar.

Gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, is het niet wenselijk dat buiten de winkelcentra (in de bestaande woongebieden) horecabedrijven worden toegevoegd of dat op de bestaande locaties horecavestigingen in een zwaardere categorie worden gevestigd of het aantal vestigingen wordt uitgebreid. Ook winkelondersteunende horeca (horeca 1) behoort zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in de winkelgebieden, een te grote spreiding hiervan zal namelijk het gewenste ondersteunende effect teniet doen. Meer regulering is volgens de nota ongewenst, omdat anders de werking van de vrije markt teveel wordt ondermijnd.

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

2.4.6 Bedrijven en kantoren

Eind 2008 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Bedrijventerreinen Breda 2020' vastgesteld. De doelstelling van het Bredase bedrijfsterreinenbeleid is drieledig:

1. Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten.
2. Een (her)ontwikkeling van bedrijfsterreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit.
3. Een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijfsterreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

Om dit te bereiken is onderscheid gemaakt in vier typen bedrijfsterreinen: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.

Binnen de Hoge Vucht zijn weinig bedrijfs- en kantoorvestigingen aanwezig. Dit heeft te maken met het functionele streven naar een homogene woonwijk zonder werkvoorzieningen. Wel ligt het bedrijventerrein De Krogten aan de westzijde, aan de andere zijde van de Terheijdensweg. Aan de westzijde ligt aan de Kapittelweg het woon-werkterrein Werkdonken. De in de wijk gevestigde bedrijven zijn vooral tankstations en garagebedrijven. Er is beperkte kantoorruimte.

In 2009 heeft het college gesteld dat ook voor kantoren sprake is van overprogrammering: er is teveel aanbod tegenover te weinig vraag. Dit uit zich in een grote leegstand van kantoorpanden. Dit is vertaald in een nieuwe kantorennota.

Op 22 december 2011 is de nieuwe Kantorennota Breda 2020 door de raad vastgesteld. Doel van dat nieuwe beleid is in ieder geval dat zoveel mogelijk evenwicht moet zijn in vraag en aanbod naar kantorenlocaties (kwantitatief en kwalitatief). Daarbij wordt onderscheid gemaakt in milieus. De milieus met toekomstwaarde zijn het centrum inclusief station, snelweg en radialen A16 en A27. Aan kantoorontwikkeling in de Hoge Vucht wordt geen prioriteit gegeven.

In het vorige bestemmingsplan Hoge Vucht was aan de Groenedijk ruimte voor 8.636 m² kantoor per verdieping. Er kon een gebouw in 5 verdiepingen gebouwd worden. In onderhavig bestemmingsplan is een deel bestemd voor een nieuw te vestigen school en het overige deel van 1.886 m² bestemd voor gemengde doeleinden (waaronder een kantoor). Op deze plek wordt de oppervlakte kantoor dus beperkt.

2.4.7 Aan-huis-gebonden-beroepen

In het plangebied zijn diverse aan-huis-gebonden-beroepen aanwezig. Hierbij gaat het met name om bedrijven in de reclame en marketing, schoonmaak, digitale diensten, welzijn en advies. Deze kleinschalige activiteiten zijn zondermeer toegestaan in het hoofdgebouw, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

2.5 Ontwikkelingen

In het plangebied vindt nu en in de toekomst een aantal ontwikkelingen plaats. Ze verkeren in verschillende fasen. Hieronder worden de verschillende ontwikkelingen (figuur 4) genoemd.

Reeds vergunde ontwikkelingen die direct opgenomen zijn in het bestemmingsplan

Deze ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan, maar zijn de afgelopen tien jaar via een procedure reeds mogelijk gemaakt. Velen zijn al gebouwd en sommige hebben wel de vereiste vergunningen, maar zijn nog niet gebouwd. De vergunde rechten zijn daarom overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het betreft de volgende locaties:

Wisselaar

1. Deinzestraat, vestiging van een school in het voormalige garagebedrijf. Dit is al gerealiseerd.
2. Kasterleestraat 7, verbouw van een praktijk tot woning. Dit is al gerealiseerd.
3. Steendorpstraat 2, uitbreiding van het gemeenschapshuis. Dit is al gerealiseerd.
4. Terheijdenseweg 294, het plaatsen van vuurwerkbunkers bij Intratuin. Dit is al gerealiseerd.
5. Terheijdenseweg 504, aanleg van een steiger aan het water. Dit is nog niet gerealiseerd.
6. Terheijdenseweg 508, bouw van de kantine van de tennisvereniging. Dit is gerealiseerd.
7. Terheijdenseweg bij het sportcentrum, het mogelijk maken van evenementen bij de ijsbaan en het racketcentrum. Deze worden er momenteel gehouden.
8. Tielrodestraat op de locatie van de voormalige winkelstrip. Bouw van een complex met 30 (zorg)woningen en op de begane grond een mogelijkheid voor maatschappelijke functies. Dit is nog niet gerealiseerd.
9. Oosterzelestraat/Temsestraat etc, op vier plekken. Bouw van een wooncomplex met 16 of 17 woningen. Deze zijn nog niet gerealiseerd.
10. Tussen de Dijken 101, de bouw van een tuinkasje bij de kinderboerderij. Dit is gerealiseerd.

Biesdonk

11. Groenedijk/Hamdijk, aanleg van een Cruyff-court. Deze is gerealiseerd.
12. Molstraat bij de Kennedyschool. Hier zijn extra lokalen gebouwd. Dit is gerealiseerd.
13. Tienenstraat bij het buurtpark. Dit park is heringericht.

Geeren-Noord

14. Cornelis Florisstraat, bouw van de brede school Geeren-Noord. Deze is gerealiseerd.
15. Groenedijkplein, het plaatsen van het kunstwerk de Duif. Dit is gerealiseerd.

Geeren-Zuid

16. Geeren-Zuid (diverse straten), uitbreiding van woningen door het vergroten van de badkamer op de verdieping en een erker op de begane grond door Singelveste AlleeWonen. Deze zijn gerealiseerd.



Figuur 4. Ontwikkelingen

Ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen, maar de komende tien jaar gaan plaatsvinden.

- Het gaat hier om ontwikkelingen waarvan bekend is dat ze gaan plaatsvinden.
- Ook zijn plannen opgenomen waarvan alleen de hoofdlijnen bekend zijn, maar nog geen uitgewerkte plannen. Indien de plannen verder uitgewerkt zijn en duidelijk is dat het project doorgang gaat vinden, dient er een wijzigingsplan voor de locatie gemaakt te worden. Dit wijzigingsplan zal de geëigende procedure volgen met hierin mogelijkheden voor de omgeving om op het plan te reageren. Dit zal ter zijner tijd bekend gemaakt worden op de website van de gemeente en de Bredase Bode.
- Ook zijn plannen opgenomen die iets verder in de toekomst gaan spelen. Een bestemmingsplan kent een looptijd van 10 jaar. Over 10 jaar zal dus een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Hoge Vucht gemaakt worden. In het voorliggend bestemmingsplan zijn de ontwikkelingen opgenomen die voorzien zijn in de komende 10 jaar. Bij sommige ontwikkelingen is nog niet met zekerheid te zeggen dat deze binnen de komende 10 jaar plaatsvinden. Daarnaast zijn nu al ontwikkelingen te voorzien die na 2020 gaan plaatsvinden, maar waarbij nog niet is aan te geven of deze binnen de looptijd van onderhavig bestemmingsplan vallen of erbuiten. Deze plannen zijn niet opgenomen in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. Indien deze ontwikkelingen binnen de planperiode van onderhavig bestemmingsplan opgestart worden, zal hier apart een nieuw

bestemmingsplan voor gemaakt worden of zal een vergelijkbare procedure gevoerd worden. Deze procedure kent haar geëigende momenten waarop omwonenden kunnen reageren op het plan.

Wisselaar

17. Tussen de Dijken 101 (kinderboerderij). Het is mogelijk dat de kinderboerderij vergroot wordt met een milieu educatief centrum. Daarom is het bouwvlak op de verbeelding vergroot, zodat nieuwbouw op het perceel rechtstreeks mogelijk is.
18. Zwarte Dijk, Kapittelweg en Lelystraat. In het bestemmingsplan is mogelijk gemaakt dat er fiets- en voetgangersbruggen en eventueel een busbrug over het aanwezige water aangelegd kunnen worden.
19. Petegemstraat (Wisselagterrein). Deze is buiten de plangrens van het bestemmingsplan gehouden. De grond is in eigendom van de gemeente Breda. Momenteel wordt onderzocht om woningbouw mogelijk is, maar er is nog geen concreet plan. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.
20. Wuustwezelstraat. Aan de Wuustwezelstraat, naast de woningen aan het Wommelgemhof, had Laurentius bij de gemeente Breda een grondreservering lopen voor de bouw van maximaal 7 grondgebonden woningen. Gezien de overprogrammering in de stad, zullen deze 7 woningen niet gebouwd worden. De woningen zijn dan ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan.
21. Kasterleestraat 85. Het pand staat momenteel leeg. Het kan zijn dat het pand wederom voor een maatschappelijke functie gebruikt gaat worden, maar wellicht dat in de looptijd van dit bestemmingsplan deze locatie herontwikkeld gaat worden. Indien het een andere functie dan 'Maatschappelijk' is, zal hier apart een procedure voor gevolgd moeten worden.
22. Loenhoutstraat 3. School de Samenloop zal gebruikt gaan worden voor maatschappelijke doeleinden en eventueel startende ondernemers. In de planregels krijgt de school de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'bedrijf'.

Biesdonk

23. Kortrijkstraat op de locatie van de garageboxen. Er is een vergunning afgegeven voor de bouw van twaalf patiowoningen. De aanvrager, Singelveste AlleeWonen, heeft aangegeven geen gebruik te gaan maken van deze bouwvergunning. De garageboxen worden in onderhavig bestemmingsplan bestemd voor garageboxen.
24. Belgiëplein: mogelijke uitbreiding parkeerplaatsen in tegenoverliggende groenstrook voor kerk. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
25. Charleroistraat 172-176: uitbreiding van de Aldi aan de achterzijde en aanleg extra parkeerplaatsen in de groenstrook tegenover de Aldi. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
26. Groenedijk / Terheijdenseweg: vestiging van het Leercentrum voor de Bouw (ROC) naast de Cruiffcourt. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
27. Biesdonkweg 31, locatie Vriens: het voormalige garagepand staat leeg. Het college heeft schriftelijk op 11 augustus 2010 aan de eigenaar aangegeven in principe de volgende functies nader af te willen wegen: onderwijs, autobedrijf, detailhandel in auto's-boten-caravans, wonen voor een bijzondere doelgroep, kerkgenootschap, feestzaal, privékliniek, sport en wellness. Indien de eigenaar een concrete huurder heeft, zal een eindoordeel gevormd worden. Indien het niet past binnen de bestemming 'Bedrijf', welke aan de locatie gegeven is, zal apart een procedure hiervoor gevolgd worden.
28. Nieuwpoortstraat: bouw kinderdagverblijf of een andere maatschappelijke functie. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
29. Terheijdenseweg 294: uitbreiding en/of nieuwbouw op de locatie Intratuin waar o.a. een tuincentrum, bouwmarkt en verkoop van volumieuze detailhandel mag plaatsvinden. Dit conform het huidige detailhandelsbeleid. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.
30. Namenstraat: de Liduinaschool wordt niet meer gebruikt voor onderwijs. Naast een maatschappelijke functie is ook een bedrijfsfunctie (door middel van de aanduiding 'bedrijf') aan het gebouw gegeven, om zo startende bedrijfjes in dit gebouw mogelijk te maken.
31. Charleroistraat: eventueel worden de garages aan de zuidzijde van de straat verbouwd tot een bedrijfje of dienstverlening. In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Gemengd-2'.

Geeren-Noord

32. Bernard de Wildestraat / Joseph Poelaertstraat: verbouw hoekwoning en uitbreiding t.b.v. fysiotherapiepraktijk. Dit wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.

33. Bernard de Wildestraat: uitbreiding hoekwoningen tot groepswoningen (behorende bij woonzorgcentrum Raffy). De vergrote woningen krijgen de bestemming 'Maatschappelijk'.
34. Bernard de Wildestraat: de vier flats van WonenBreborg met in totaal 152 appartementen zijn reeds gesloopt. Er zal een complex met maximaal 50 (gestapelde) woningen aan de zijde van de Tilman Suysstraat teruggebouwd worden. Dit wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Het is nog niet precies bekend hoe dit complex eruit komt te zien, maar het zal moeten voldoen aan de wijzigingsregels die in dit bestemmingsplan gesteld zijn. Dit betekent dat het complex aan de zijde van Tilman Suysstraat max. 13 meter hoog mag zijn en aan de Cornelis Joosstraat max. 29 meter. Op de begane grond van het nieuwe complex wordt de mogelijkheid geboden voor maatschappelijke functies, dienstverlening en lichte bedrijvigheid. De aantallen woningen zijn opgenomen in de 'herziene Alliantie' (zie hoofdstuk 3.4.6.)
35. Wensel Cobergherstraat/Joris Nempestraat. Vóór 2020 zullen hier acht flats met in totaal 305 woningen van WonenBreborg gesloopt worden. Er zal pas na 2020 nieuwbouw komen. In de 'herijkte Alliantie', waarin de afspraken voor de komende jaren met de woningcorporaties vastgesteld zijn, wordt gesteld dat er na 2020, circa 150 woningen teruggebouwd mogen worden. In aanvullende afspraken op deze 'herijkte Alliantie' is met WonenBreborg afgesproken dat er 190 tot 210 woningen teruggebouwd mogen worden. Het is nog niet bekend hoe de nieuwbouw eruit komt te zien. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.
36. Wensel Cobergherstraat: sloop van garageboxen op de koppen van woningblokken en de bouw van patiowoningen op deze plek of een uitbreiding van de aanliggende hoekwoningen. Dit zal pas na 2020 plaatsvinden, maar het kan zijn dat dit project concrete vormen aanneemt binnen de looptijd van dit bestemmingsplan. De bouw hiervan is echter niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Er zal dan een aparte procedure voor gevolgd worden.
37. Leon van Heilstraat. Mogelijk dat in de looptijd van dit bestemmingsplan behoefte is aan een aantal (tijdelijk) extra schoollokalen bij de Brede School Geeren-Noord, een en ander is afhankelijk van het leerlingenaantal. Een mogelijkheid is deze op de kop van de Leon van Heilstraat te bouwen, tegenover de Brede School. De bouw hiervan is niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Er zal dan een aparte procedure voor gevolgd worden.
38. Philips Lammekensstraat. Mogelijk dat in de looptijd van dit bestemmingsplan het buurthuis een andere functie krijgt. Ook kan het zijn dat het pand gesloopt wordt en deze locatie samen met de locatie van de volkstuinten plaats gaat maken voor woningbouw of een andere functie. Hoeveel woningen dit betreft en wat voor soort woningen is nog niet bekend. De ontwikkeling is niet concreet genoeg om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Er zal te zijner tijd een aparte procedure voor gevolgd worden.

Geeren-Zuid

39. Hendrik Berlagestraat, ten noorden van Rietveldhuis. Momenteel ligt dit terrein braak. Er wordt onderzocht welke functie(s) dit terrein kan krijgen, waarbij gedacht wordt aan woningbouw. Dit onderzoek is nog niet afgerond. In onderhavig bestemmingsplan is de grond bestemd als 'Wonen', maar zonder bouwvlak. Nieuwbouw van woningen is niet mogelijk. Indien duidelijk is welke invulling het terrein krijgt, wordt hier apart een procedure voor gevoerd.
40. Cornelis Joosstraat. Er wordt een andere functie voor het gebouw gezocht. Het gebouw van het buurthuis zal eventueel omgevormd worden een paramedisch centrum en kan eventueel ruimte bieden voor startende ondernemers. In het bestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen.
41. Krayenhofstraat en omgeving. Het is de bedoeling dat vier woonblokken met in totaal 80 woningen van Singelveste Alleewonen gesloopt worden en maximaal 75 grondgebonden woningen teruggebouwd worden. Het is nog niet precies bekend hoe de verkaveling van dit plan eruit komt te zien, maar vermoedelijk worden enkele straten verlegd. Ook is er ruimte voor nieuw aan te leggen groen. In onderhavig bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen. Het aantal woningen is opgenomen in de 'herziene Alliantie' (zie hoofdstuk 3.4.6.).
42. Leeghwaterstraat. De school De Fontein zal de onderwijsfunctie behouden en uitgebreid worden met extra leslokalen en eventueel een kinderdagverblijf. In onderhavig bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' aan de locatie gegeven. Het bouwvlak is vergroot voor de mogelijke nieuwbouw.
43. Daniel Marotstraat. Na 2020 zullen de flats van WonenBreborg gesloopt gaan worden. Er zullen dan woningen op deze locatie teruggebouwd worden. Hoeveel woningen dit betreft en wat voor soort woningen het zijn, is nog niet bekend. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.

44. Leeghwaterstraat/Krayenhofstraat/Johan Hanratstraat. Eventueel zal Singelveste Allee Wonen op termijn 20 patiowoningen aan deze straten gaan bouwen. Het gaat dan om 8 patiowoningen in het groentje ten zuiden van de Johan Hanrathstraat, 8 patiowoningen in het groentje ten zuiden van de Krayenhofstraat en 4 patio's aan de Leeghwaterstraat. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.

Winkelcentrum Moerwijk

45. Winkelcentrum Moerwijk. Er is een studie gaande naar herontwikkeling van het winkelcentrum. Hierbij wordt gedacht aan vergroting van het winkeloppervlak (volgens het detailhandelsbeleid) en op termijn eventueel het toevoegen van woningbouw. Het kan zijn dat dit project concrete vormen aanneemt binnen de looptijd van dit bestemmingsplan. Te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.

Claas Persoonsstraat/Hendrik Berlagestraat en omgeving

Het gebied aan de Hendrik Berlagestraat/Claas Persoonsstraat en omgeving maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hier is een apart bestemmingsplan voor gemaakt, genaamd "bestemmingsplan Claas Persoonsstraat e.o.". De woningen in dit gebied zijn al gesloopt. Ook de voormalige winkelstrip aan de Hendrik Berlagestraat is gesloopt. Op de plek van de voormalige winkelstrip zal een appartementengebouw met 43 appartementen gebouwd worden. In het overige deel van het plan zullen 113 grondgebonden woningen gebouwd worden. Het bestemmingsplan 'Hoge Vucht, Claas Persoonsstraat e.o.' is op 22 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke stukken. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. In hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving opgenomen.

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 omvat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

In de Nota Ruimte zijn vier algemene doelen geformuleerd:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- 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 sociaaleconomische 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.

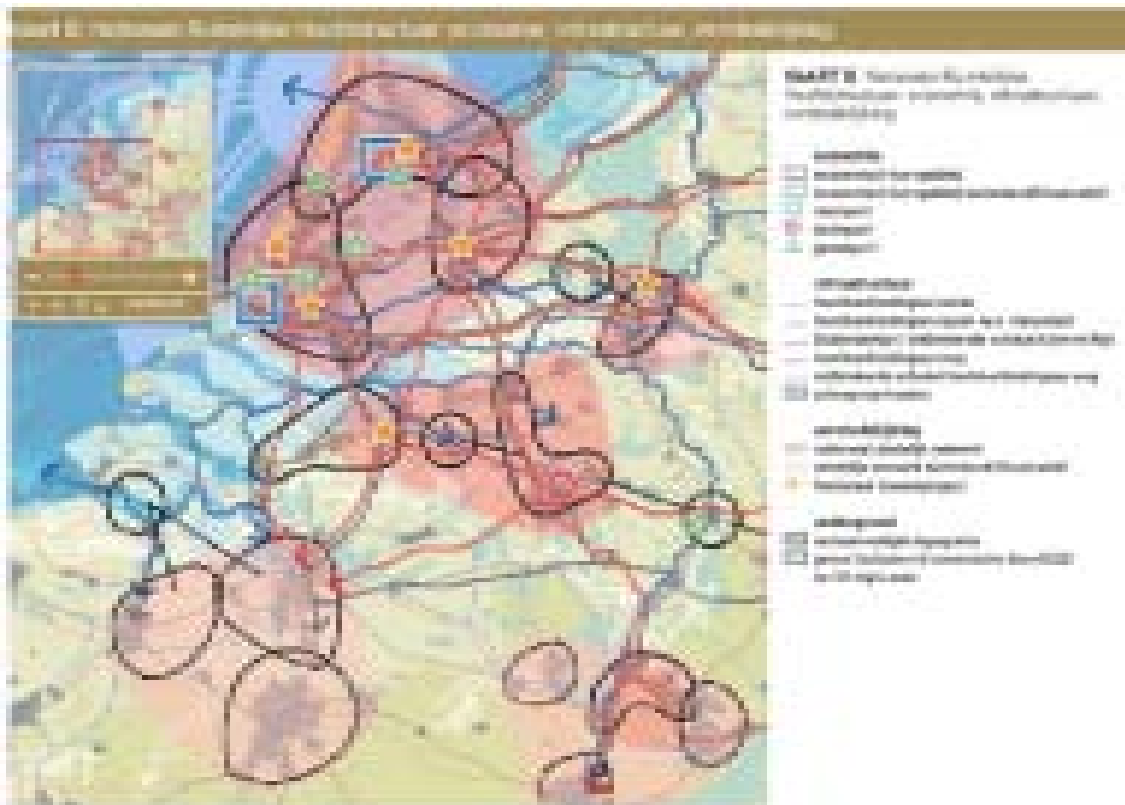
Alhoewel reeds een gedeelte van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, blijft een optimale benutting van het bebouwd gebied van groot belang. Zowel hoogbouw als ondergronds bouwen kunnen daarbij een rol spelen. Met betrekking tot bedrijventerreinen wordt aangegeven dat naast revitalisering ook transformatie in nieuwe woon- of werkgebieden een reële optie is.

Het rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken. Breda is onderdeel van Brabantstad, na de Randstad het tweede nationale stedelijke netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken. Hiervoor is het van belang om voldoende ruimte voor woningbouw te bieden, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Breda ligt tussen de Randstad en de Vlaamse Ruit (Antwerpen, Brussel, Leuven en Gent). De ontwikkeling van het sleutelproject Via Breda (stationsgebied) versterkt de regionale economische structuur in de dienstensector.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke ontwikkeling van Hoge Vucht vindt plaats op een compacte wijze. Vrijkomende locaties worden binnen het bestaand stedelijk gebied ontwikkeld tot wonen of maatschappelijke voorzieningen in een stedelijke dichtheid. Verder zijn voor het gebied ten noorden van de Hoge Vucht (de Lage Vuchtpolder) geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen.



Figuur 5. Nota Ruimte

Voor wat betreft de totstandkoming van het ruimtelijk plan zijn in dit geval diverse bewoners, bedrijven en andere groeperingen betrokken tijdens de visievorming voorafgaande aan dit bestemmingsplan. Hiermee is getracht om het bestemmingsplan gebiedsgericht, integraal en maatschappelijk gedragen vorm te geven.

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 voornamelijk 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 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Het besluit is eerder aangekondigd als de Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte. Het besluit heeft in de zomer van 2009 ter inzage gelegen.

Het besluit zorgt voor versnelling van de besluitvorming en vermindering van bestuurlijke drukte. Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf 3.2.2). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied (bijvoorbeeld niet gelegen in een obstakelbeheergebied). Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hiermee 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.

Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom. Een contrastrijk Brabant wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn de twee belangrijkste beleidslijnen.

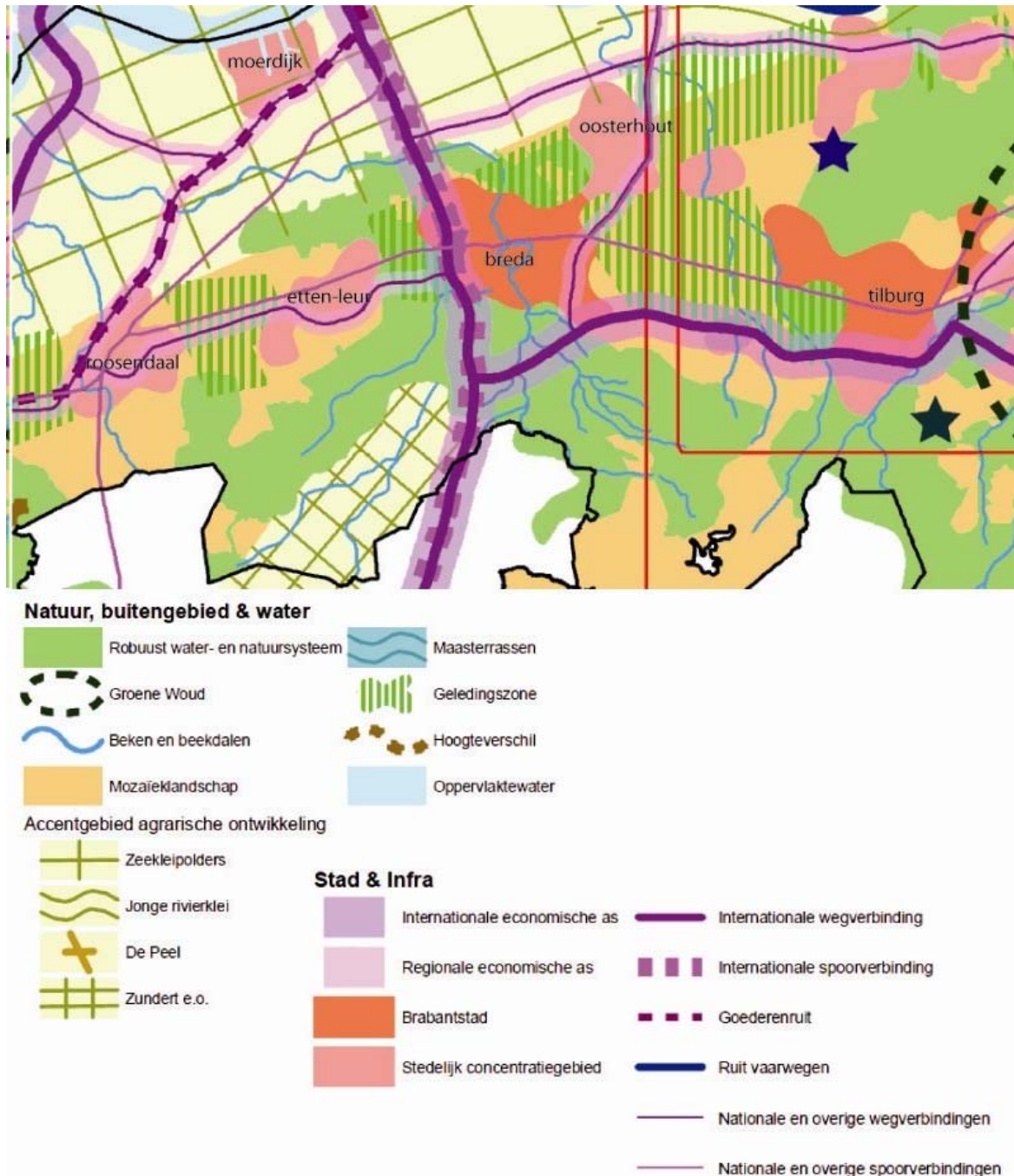
Het belangrijke verschil tussen de structuurvisie en de Verordening ruimte (paragraaf [3.3.2](#)) is het gegeven dat de structuurvisie abstract en richtinggevend is voor de langere termijn (tot 2025 met een doorkijk naar 2040), terwijl de verordening regels biedt die moeten worden overgenomen in bestemmingsplannen.

De provincie heeft in de structuurvisie 13 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;

11. Economische kennisclusters;
12. (Inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De woonwijk Hoge Vucht is bestaand stedelijk gebied binnen een stedelijke regio (figuur 6). Een belangrijk thema is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is van belang dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden. Ook wordt belang gehecht aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op een compactere wijze - in de hoogte en de diepte - te bouwen. Dit wordt gedaan met voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is bovendien gelegen in stedelijk gebied.



Figuur 6. Visiekaart bij provinciale structuurvisie [bron: www.brabant.nl]

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. Voor een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening ruimte opgenomen. De verordening is op 17 december 2010 vastgesteld en 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;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw.

Hoge Vucht

Het plangebied is grotendeels gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 7). De verordening zegt hierover dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied. Eventuele ontwikkelingen in het gebied zijn dus mogelijk op basis van de verordening.



Figuur 7. Uitsnede Verordening ruimte

De kinderboerderij 'Tussen de Dijken' is door de provincie aangewezen als buitengebied. Ook geldt de aanduiding 'Ecologische hoofdstructuur' voor dit gedeelte van de Hoge Vucht (zie figuur 7). De kinderboerderij is, als zijnde een stedelijke functie, bestemd als 'Cultuur en ontspanning' met een bouwvlak. Dit is een vertaling uit eerdere bestemmingsplanregels. Het gebied eromheen is bestemd als 'Natuur'. Hiermee blijven de natuurwaarden gewaarborgd.

De waterloop ten noorden van de Hoge Vucht en de zuid- en oostoever van de EHS liggen in de groenblauwe mantel. Het bestemmingsplan dient hier mede gericht te zijn op de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel. Op de verbeelding is dit gebied aangeduid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ontwikkelingsplan Breda Noordoost

Sinds 1999 werken gemeente, woningcorporaties, zorginstellingen en bewoners samen aan de vernieuwing van Hoge Vucht en Doornbos-Linie (Samenwerken Aan Leefbaarheid). In 2001 is voor het gebied een ontwikkelingsplan gemaakt, 'Ontwikkelingsplan Breda Noordoost'. Per wijk is een verbeterplan ontwikkeld en eind 2004 zijn concrete maatregelen per wijk vastgelegd in de 'Overeenkomst Herstructurering Breda Noordoost'. Ontwikkelingen richten zich niet alleen op de 'harde' kant, de woningvoorraad en inrichting van de openbare ruimte, maar ook op de 'zachte' kant, de sociale kant. Voor de wijkontwikkeling zijn drie thema's geformuleerd.

Onbekommerd wonen

Onbekommerd wonen heeft betrekking op de alledaagse lusten en lasten van het wonen en samenleven met je burens in een veelkleurige wijk. Doel is dat mensen zich niet voortdurend zorgen maken over hun toekomst, zoals ouder worden en de toekomst van de kinderen.

Zicht op vooruitgang

Het benadrukken van achterstand en neergang van Breda Noordoost neemt het zicht weg op de aantrekkelijke kanten van de wijk en op de ambities van bewoners. Het 'ontwikkelingsplan Breda Noordoost' is gericht op het bieden van kansen, zodat bewoners op verschillende terreinen vooruit kunnen komen.

Noordoost op de kaart

Door het versterken van de recreatieve gebieden, de aanwezige voorzieningen en het creëren van gedifferentieerde woonmilieus kan het imago van Hoge Vucht en Doornbos/Linie versterkt worden en aantrekkelijker worden voor de mensen uit de wijde omgeving.

Bovenstaande thema's voor geheel Breda Noordoost zijn gebruikt als input voor het maken van het gewenste buurtprofiel voor Geeren-Zuid. Dit profiel vormt de basis voor de ontwikkelingen in de wijk en is gebruikt als input bij het maken van het Integraal Wijkontwikkelingsplan.

3.4.2 Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie, 2010-2015

In navolging van het Ontwikkelingsplan Breda Noord-Oost is in 2009 de Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie 2010-2015 vastgesteld. Hierbij is gekeken in hoeverre de doelstellingen uit het Ontwikkelingsplan gehaald zijn en waar bijstelling nodig is. In de Ontwikkelingsvisie is opgenomen dat de volgende ambities in 2010-2015 van belang zijn:

- Kinderen en jongeren de steun geven die nodig is in het dagelijks leven en onderwijs, voor een goede basis en een kansrijk perspectief.
- Met scholing, maatschappelijke begeleiding, werkervaring en eigen ondernemerschap bewoners een steuntje in de rug geven.
- Samen werken aan een veilige en schone leefomgeving.
- Zorgen voor woonmogelijkheden in een aantrekkelijke woonomgeving.
- Ouderen en mensen die zorg nodig hebben de mogelijkheid bieden in de eigen woonomgeving te kunnen wonen en leven.
- Samen werken aan leefbaarheid; met, voor en door bewoners.

Geconcludeerd wordt dat veel ruimtelijke projecten die beschreven staan in het Ontwikkelingsplan zoals sloop, nieuwbouw, renovatie en werk aan de openbare ruimte nog in uitvoering zijn en nog moeten beginnen. Hiermee is rekening gehouden in de nieuwe Ontwikkelingsvisie. Gesteld wordt dat vooral het toevoegen van middeldure koop- en huurwoningen gewenst is in Hoge Vucht.

3.4.3 Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid

In november 2008 is het Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid opgesteld. Hoewel dit plan niet officieel is vastgesteld, vormt het Wijkontwikkelingsplan wel de basis voor ontwikkelingen in de buurt Geeren Zuid. Dit plan is een uitwerking van 'Overeenkomst Herstructurering Breda Noordoost' voor de wijk Geeren Zuid. Geeren Zuid is een van de wijken van Breda met een sociale achterstand. Bewoners wonen niet met elkaar, maar naast elkaar. De tegenstellingen tussen oud en jong en van

diverse culturen maken dat de sociale cohesie onder druk staat. Het imago van Geeren Zuid is weinig positief. Geeren Zuid wordt gekenmerkt door ondermeer een overmaat aan gelijksoortige sociale huurwoningen en er is weinig kans voor de huidige bewoners om door te stromen binnen de wijk. Er heerst een grotere dan gemiddelde werkloosheidssituatie.

Naast een inventarisatie van de wijk zijn in het wijkontwikkelingsplan uitgangspunten opgesteld die leiden tot duidbare fysieke ingrepen in de wijk. Het gaat om het opknappen of verkopen van woningen, maar ook om sloop en nieuwbouw van bepaalde woningen. Op sommige plekken zal de wegenstructuur veranderen en wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Het wijkontwikkelingsplan zet in op een breed palet van verbeteringen op het gebied van wonen, werken, recreëren, opleiding inkomen en samenleven, en in zijn algemeenheid op het verbeteren van het leefklimaat.

In het ontwikkelingsplan is een woningbouwprogramma opgenomen die gefaseerd uitgevoerd zal worden. Voor de gewenste nieuwbouw aan de Hendrik Berlagestraat en Claas Persoonsstraat is reeds een apart bestemmingsplan 'Claas Persoonsstraat e.o.' opgesteld. Andere locaties waar sloop en nieuwbouw zal plaatsvinden, zijn middels een wijzigingsbevoegdheid in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Ontwikkelingen die wat verder in de tijd pas zullen plaatsvinden en niet concreet genoeg zijn, zijn niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.4.4 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);
- Consolidatiegebieden waarbij het behoud en beheer van de bestaande kwaliteiten voorop staat.

In de Structuurvisie Breda 2020 is aangegeven dat verwacht wordt dat de stad in 2020 gegroeid zal zijn tot een stad met circa 185.000 inwoners, 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuwe bedrijventerreinen. Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen duidelijk dat de stad minder hard gaat groeien als gedacht en is het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en verder bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie is daarom noodzakelijk en zal op korte termijn opgestart worden.

In de Structuurvisie Breda 2020 zijn diverse strategieën en thema's bepaald. Volgens de structuurvisiekaart (figuur 7) gelden voor de Hoge Vucht vijf beleidsaspecten:

- Wijkontwikkeling woongebieden;
- Wijkwinkelcentrum;
- Stedelijke as;
- Consolidatie werkrand;
- Stadslandschap.

Wijkontwikkeling

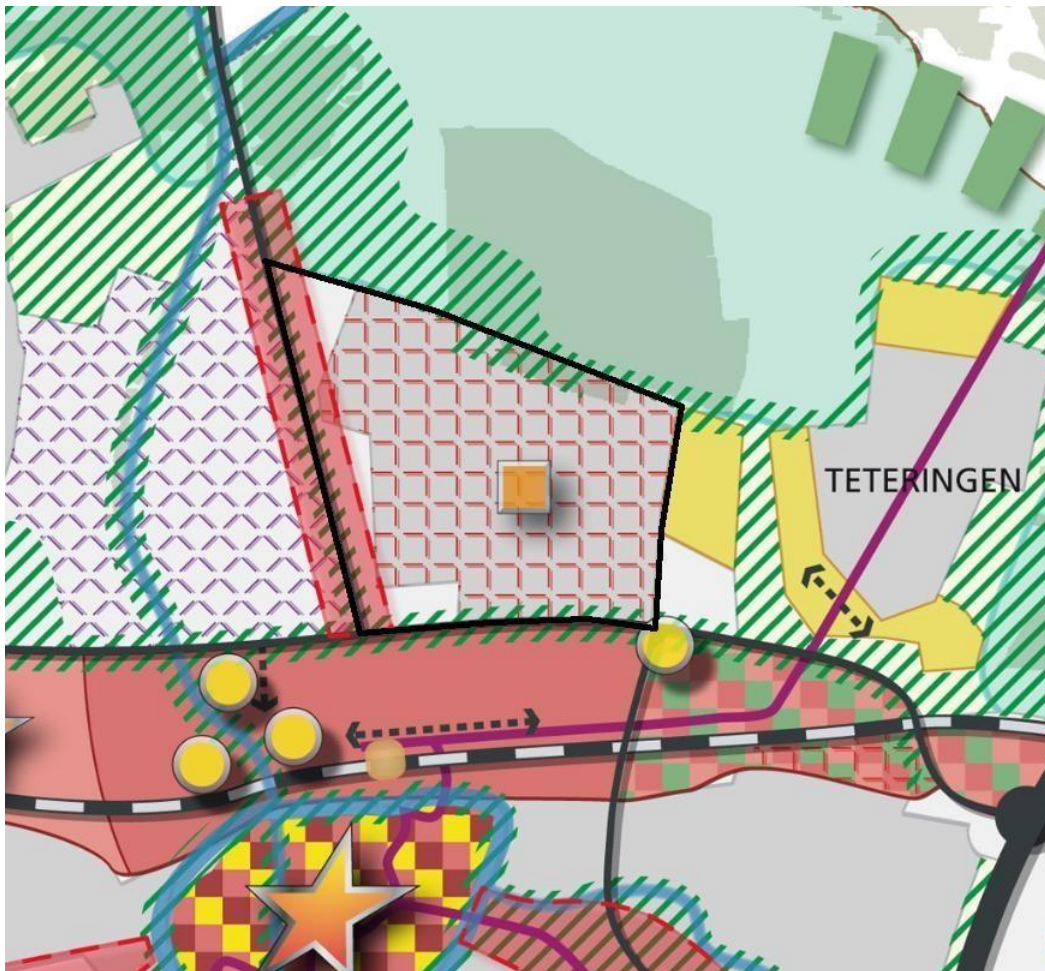
De Hoge Vucht is een wijkontwikkelingsgebied. Toen de algemene structuurvisie eind 2007 werd vastgesteld, behoorde de wijk nog tot de 56 aandachtswijken van het rijk. Dit is inmiddels niet meer het geval. De herstructureringsopgave wordt wel verder uitgevoerd. De kaders hiervoor zijn gesteld in het ontwikkelingsplan voor het hele stadsdeel Noordoost. Zie hiervoor paragraaf [3.4.1](#).

De mogelijke toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen zullen ook in het licht van de nieuwe Structuurvisie beoordeeld moeten worden.

Wijkwinkelcentrum

Bij de verdere ontwikkeling van de stedelijke structuur en de ruimtelijke strategieën zijn drie stedelijke thema's voorgesteld die verder moeten worden onderzocht en in beleid vastgelegd. Het gaat dan, onder andere, om hoogbouw.

Binnen de bestaande stad is hoogbouw in principe toegestaan tot een hoogte van maximaal 40 meter (wat overeenkomt met 13 bouwlagen). Ter plaatse van grote stedelijke winkelcentra, zoals winkelcentrum Hoge Vucht, zijn accenten mogelijk tot 70 meter (23 bouwlagen). Eventuele hoogbouw moet voldoen aan hoge architectonische kwaliteitseisen en meervoudig ruimtegebruik, met parkeren onder de gebouwen, zodat de openbare ruimte extra visuele en verblijfskwaliteit biedt. Ook moeten de juridisch-planologische gevolgen worden ingeschat.





Figuur 8. Uitsnede Structuurvisie Breda 2020

Stedelijke as

De Terheijdenseweg is een stadsontsluitingsweg en één van de drie stedelijke assen. Op basis van hun karakteristieken wordt aan deze stedelijke assen een bepaald thema gekoppeld. De Terheijdenseweg wordt aan de westzijde geflankeerd door het bedrijventerrein Krogten en aan de oostzijde door losse bebouwingsclusters in het groen. Het gaat hier met name om scholen en sportvoorzieningen. De sportboulevard vormt aan deze as een stedelijk vrijetijdscenter. De herstructurering van de Krogten en de Hoge Vucht kan op termijn een impuls geven voor mogelijke transformaties en kwaliteitsverbetering van de Terheijdenseweg.

Consolidatie werkrand

Naast de aandacht voor nieuwe en te herstructureren werkmilieus zijn er ook bestaande werkmilieus die geconsolideerd moeten worden. Dit zijn vooral de (woon-)werkterreinen in de stad nabij woonbuurten. Deze vaak kleinschalige terreinen leveren relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang. De kwaliteit van de werkgebieden blijft belangrijk voor de toekomstwaarde van de bedrijventerreinen. Om differentiatie en bezetting te waarborgen, moet de stad zorgen voor een tijdig en gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen met een kwalitatieve typering.

De strook met niet-woonfuncties langs de Terheijdenseweg en Noordelijke Rondweg is aangewezen als consolidatiegebied. Het gaat hier om sportvoorzieningen, scholencomplexen, detailhandel en bedrijven. Bij consolidatie staat de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de kwaliteit van de huidige milieus voorop. Dit betekent dat kritisch gekeken wordt naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en een hogere parkeerdruk.

Stadslandschap

De Lage Vuchtpolder ten noorden van de woonwijk is aangeduid als stadslandschap. Het stadslandschap loopt ook door tot binnen de grenzen van dit bestemmingsplan, namelijk ter hoogte van de kinderboerderij Tussen de Dijken. Ook de Noordelijke Rondweg is als belangrijke verbindingslaan een stadslandschap. Voor het stadslandschap gelden drie punten voor wat betreft de ontwikkelingsstrategie:

1. *Geen grootschalige verstedelijking*: 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.
2. *Samenhangende groene zone*: het stadslandschap is een samenhangende groene zone die de stad verknoot met het landschap. Het terugbrengen van water en groen in de stad is eveneens onderdeel van het stadslandschap. Het stadslandschap moet op een logische manier worden

gekoppeld aan de hoofdwaterstructuur, met beken en singels, en aan de hoofdgroenstructuur, met lanen en bermen.

3. *Funcities in het stadslandschap*: diverse groen, blauwe, recreatieve en op kleine schaal stedelijke functies kunnen deel uitmaken van het stadslandschap, op voorwaarde dat het groene beeld en landschapsontwikkeling vooropstaan. Mogelijkheden zijn: woonzorgcomplexen, maneges, sport- en wellnessvoorzieningen, golfbanen, buitenplaatsen, landgoederen en "wonen aan linten".

3.4.5 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. 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 het aantal woningen dat momenteel in voorbereiding is. 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 notitie '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.

In 'Koers gezet' is aangegeven dat de wijkontwikkeling in de Hoge Vucht, zoals overeengekomen bij het coalitieakkoord, onderdeel is van de stedelijke programmering. Daarnaast zullen ook de prestatieafspraken die tussen de gemeenten en de drie woningcorporaties in Breda gemaakt zijn, herzien moeten worden. Daarom is met de corporaties gesproken over de wijze waarop de in de prestatieafspraken te realiseren projecten binnen de kaders van de stedelijke programmeringsopgave tot 2020 gebracht kunnen worden. Dit heeft geleid tot hernieuwde afspraken die vastgelegd zijn in de herijkte alliantie (zie ook paragraaf [3.4.6](#)).

3.4.6 De Alliantie 2008-2012

Algemeen

In de Woonvisie Breda 2007-2010 en het nieuwe woonbeleid heeft de gemeente haar ambities en doelen vastgelegd op het gebied van het wonen, mede in relatie tot doelen van andere beleidsvelden. Door de corporaties is deze visie onderschreven, waarmee de woonvisie richtinggevend is voor de gezamenlijke ambities en de te realiseren doelen.

Als illustratie en uitwerking van het partnerschap tussen gemeente en corporaties, is in december 2008 'De Alliantie 2008 – 2012' getekend. In de Alliantie zijn op zeven thema's prestatieafspraken gemaakt die een invulling geven aan de geformuleerde doelstellingen in de woonvisie. Het gaat om de volgende thema's:

- Verruiming van de woningvoorraad
- Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
- Slaagkansen
- Leefbaarheid
- Maatschappelijke ontwikkeling
- Wijkontwikkeling
- Maatschappelijke innovatie.

Bijstelling perspectief

Vanaf januari 2009 is de uitvoering van de Alliantie opgepakt. Geconstateerd kan worden dat na anderhalf jaar uitvoering al veel afspraken een uitwerking hebben gekregen. Die 'oogst' van de Alliantie wordt geïllustreerd in het werkplan Uitvoering Alliantie Breda 2008 – 2012. In dit (dynamisch) document wordt de voortgang op de uitvoering van de prestatieafspraken bijgehouden.

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 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.

Herziening Alliantie en Hoge Vucht

Deze herziening is op 12 juli 2011 getekend door de gemeente en de drie woningcorporaties. De afspraken zijn gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde nota 'Koers gezet'.

De wijzigingsbevoegdheden uit dit bestemmingsplan zoals toegelicht in paragraaf [2.5](#) zijn gebaseerd op de herziene Alliantie. In de herziening zijn locaties opgenomen waar tot 2020 woningbouw kan komen, maar ook locaties waar tot 2020 bestaande woningen gesloopt worden en tot 2020 geen woningbouw teruggebouwd zal worden. Dit is afgesproken, zodat vóór 2020 ook elders in de stad programmatische ruimte vrijkomt voor nieuwe woningbouw.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan Hoge Vucht is het behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van de wijk. Die kwaliteiten zijn onder andere gelegen in de ruime groene opzet van de wijk, maar ook in de samenhangende bebouwing en de logische opbouw van de wijk. De vier buurten hebben elk een eigen herkenbare karakter. Deze kwaliteiten moeten worden behouden. Dit wil niet zeggen dat er geen mogelijkheden zijn voor planologische aanvaardbare bouwinitiatieven of functiewijzigingen.

4.2 Beheer en ontwikkelingen

Beheer

Om de leefbaarheid van de wijk te garanderen, is het van belang dat het voorzieningenniveau in stand blijft. Daarnaast beslaan sommige voorzieningen, zoals winkelcentrum Hoge Vucht, een groter verzorgingsgebied dan alleen Hoge Vucht. Dit betekent onder andere dat voldoende winkels, horeca en diverse maatschappelijke functies aanwezig moeten blijven in Hoge Vucht. In het bestemmingsplan betekent dit dat voor diverse winkelcentra en gebieden, zoals winkelcentrum Hoge Vucht en de winkelstrip aan de Charleroistraat, een bestemming is opgenomen waarbinnen 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 Hoge Vucht. Het overgrote deel van de percelen in het plangebied heeft dan ook de bestemming 'Wonen' gekregen.

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

Ontwikkelingen

In het plangebied zijn enkele ontwikkelingen te verwachten (zie paragraaf [2.5](#)). Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. In onderhavig bestemmingsplan zijn drie projecten met een directe bouwtitel opgenomen, te weten:

- bouw van een school aan de Groenedijk.
- nieuwbouw op Terheijdenseweg 294 (locatie Intratuin) met een tuincentrum en volumineuze detailhandel.
- bouw van een kinderdagverblijf of andere maatschappelijke functie aan de Nieuwpoortstraat.

Ook zijn in de planregels en de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort, drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een planontwikkeling hier in de komende 10 jaar mogelijk te maken. Het gaat om:

- Krayenhofstraat, sloop 80 woningen en bouw maximaal 75 nieuwe woningen.
- Bernard de Wildestraat, bouw van een wooncomplex met maximaal 50 appartementen.
- Charleroistraat: verbouw van garages tot bedrijf of dienstverlening.

Drie locaties zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor gelden dan de voorschriften van het bestemmingsplan Hoge Vucht uit 1996. Het gaat om:

- Petegemstraat (Wisselagerterrein). De grond is in eigendom van de gemeente en de gemeente onderzoek momenteel wat de beste invulling is voor dit terrein. Aangezien hier nog geen concreet plan voor is, is deze locatie niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.
- Hamdijk, woonwagencentrum. Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor alle woonwagencentra binnen de gemeente Breda. Het centrum aan de Hamdijk wordt hierin meegenomen.

- Cornelis Joosstraat, woonwagencentrum. Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor alle woonwagencentra binnen de gemeente Breda. Het centrum aan de Cornelis Joosstraat wordt hierin meegenomen.

Verder maakt het gebied aan de Hendrik Berlagestraat/Claas Persoonsstraat en omgeving geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hier is een apart bestemmingsplan voor gemaakt, genaamd "Hoge Vucht, Claas Persoonsstraat e.o.". Het bestemmingsplan is op 22 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Tot slot wordt in paragraaf [2.5](#) een doorkijk gegeven naar andere mogelijke ontwikkelingen in de Hoge Vucht. Deze plannen verkeren nog in een pril stadium en zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

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. Zo 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

Door haar industriële verleden kent Breda plaatselijke bodemverontreinigingen. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan-/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering.

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'. De aanpak van verontreiniging wordt voortaan 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.

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Ten tijde van het bestemmingsplan wordt daarom deze inventarisatie uitgevoerd, zodat in het inrichtingsplan al rekening gehouden kan worden met de bodemkwaliteit. Verontreinigingen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling zijn zo tijdig bekend.

Een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NEN5740 en dient gebaseerd te zijn op een historisch onderzoek conform de NEN5725. De gemeente Breda toetst de uitkomsten van een bodemonderzoek aan de Wet bodembescherming en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald of de kwaliteit van de bodem voldoet en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie.

De gemeente Breda heeft een bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, die bepaalt welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. Hierbij is het uitgangspunt dat de natuurlijke achtergrondkwaliteit van de bodem niet mag verslechteren. De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De inzet van hergebruiksgrond wordt zoveel mogelijk bevorderd.

5.2.3 Onderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het bestemmingsplangebied over het algemeen geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen vormt. Op de bodemkwaliteitskaart die voor Breda is opgesteld is de wijk opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de achtergrondwaarde. Dit wil zeggen dat de bodem schoon is.

Plaatselijk zijn ten gevolge van activiteiten in het verleden verontreinigingen in de bodem ontstaan. Vrijwel alle verontreinigingen zijn gesaneerd, de nog aanwezige verontreinigingen zijn niet spoedeisend. De volgende verontreinigingen zijn noemenswaardig:

- Ter plaatse van de Terheijdenseweg, op de locatie "Driekoningenoord" (sportterrein Wisselslag) is een voormalige stort aanwezig. Hier zijn diverse verontreinigingen aangetroffen en (deels) gesaneerd. Bij (her)ontwikkeling dient onder meer rekening gehouden te worden met specifieke eisen aan de afdeklaag van de voormalige stortlocatie.

- Op het adres Moerwijk 34 is een grondwaterverontreiniging aangetroffen met Vluchtige Organochloorverbindingen (VOC). De omvang van de verontreiniging is nog niet in beeld, bij ontwikkelingen nabij dit adres moet rekening gehouden worden met deze grondwaterverontreiniging.

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 waterproblemen die aan het eind van de twintigste eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in nieuwe ruimtelijke plannen. Dit met de zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling in het achterhoofd. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

5.3.2 Regelgeving

Het beleid 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 goed blijft.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Indien noodzakelijk wordt het bij voorkeur aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties 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.

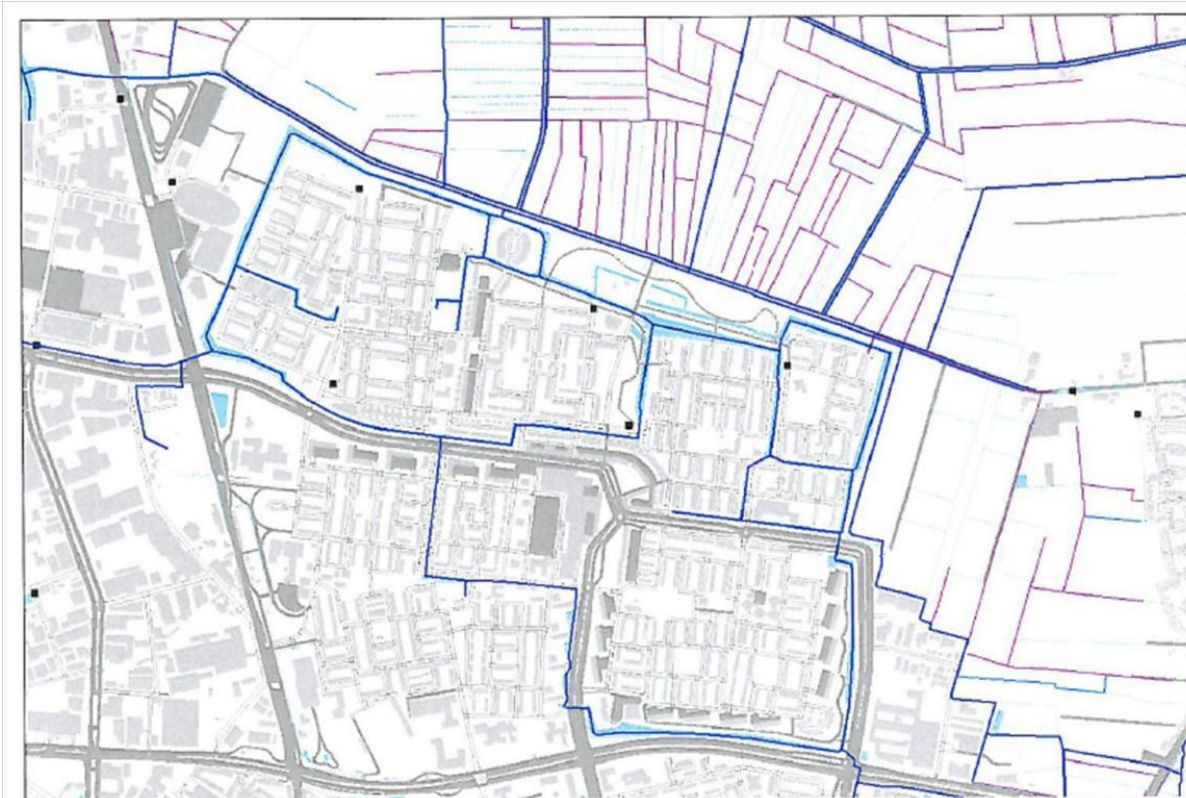
In de nieuwe Waterwet (december 2009) is duidelijk omschreven wie waarvoor verantwoordelijk is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht 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 retentievoorziening op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken.

5.3.3 Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noorden van Breda en is grotendeels in gebruik als woongebied. In en rond het plangebied is een vrij uitgebreid stelsel van oppervlaktewater aanwezig. In dit oppervlaktewater wordt de kwel opgevangen. Het oppervlaktewater wordt via het gemaal Moerlaken naar de Mark gepompt.

Op figuur 9 zijn de categorie A-waterlopen in het gebied weergegeven. Deze waterlopen zijn in beheer bij het waterschap. De waterhuishoudkundige functie dient behouden te blijven. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de onderhoudstroken.



Figuur 9. Categorie A-waterlopen

Binnen het plangebied ligt voor het grootste gedeelte een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het vuile water en het hemelwater in één buis wordt afgevoerd. Alleen aan de westelijke rand van het plangebied langs de Terheijdenseweg ligt een gescheiden stelsel.

Een deel van het plangebied ligt in een gebied dat in de provinciale Waterverordening is aangeduid als volledig beschermd gebied (groen) en attentiezones (gearceerd op figuur 10). Binnen deze zones zijn geen waterhuishoudkundige ingrepen toegestaan, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities van de natuur.



Figuur 10. Provinciale Waterverordening

Ontwikkelingen

In het bestemmingsplan zijn nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Als er ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen c.q. wijzigingsplannen extra bergingscapaciteit nodig is, kan deze mogelijk gevonden worden middels uitbreiding van het bestaande oppervlaktewaterstelsel. Het is daarom van belang ruimte hiervoor beschikbaar te houden. Hierover zal advies aan het Waterschap gevraagd worden.

Invloed bestemmingsplan

De invloed van dit bestemmingsplan op het watersysteem is klein. De projecten die direct in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn separaat voor advies voorgelegd aan het waterschap. De bestaande waterhuishoudkundige functies worden beschermd. Als er wijzigingsplannen worden gemaakt, wordt opnieuw een watertoets uitgevoerd.

5.3.4 Conclusie

Watertoets

Deze waterparagraaf is in samenspraak met het waterschap opgesteld. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

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 parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

5.4.2 Regelgeving

Sinds april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Eén van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt, is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Het beleid is erop gericht om de natuurgebieden die vastgelegd zijn in de groene hoofdstructuur (GHS) te beschermen en waar mogelijk te versterken. Met name de realisatie van ecologische verbindingzones zijn van belang om dat deze zones de levensvatbaarheid en veerkracht van de populaties planten en dieren aanzienlijk vergroten.

5.4.3 Onderzoek

De beschermingswaardige gebieden zijn op de verbeelding aangeduid met een bijbehorende bestemming.

5.4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Er worden wel enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan, maar de invloed hiervan op ecologische waarden is beperkt.

5.5 Lucht

5.5.1 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. Naast woningbouwontwikkelingen zijn bedrijven mogelijke bronnen van luchtverontreinigende stoffen. In het kader van een vergunningsaanvraag Wet milieubeheer wordt ook deze situatie getoetst te worden aan de Wet luchtkwaliteit.

5.5.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 zijn in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'luchtkwaliteiteisen' opgenomen. Luchtkwaliteiteisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide 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 fijn stof en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties fijn stof en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

In de milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: "De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar". Sinds 2007 is de verantwoordelijkheid voor het oplossen van luchtkwaliteitsknelpunten ten dele verschoven van projectniveau naar programmaniveau. Dat betekent dat de gemeente de luchtkwaliteit moet verbeteren. In dit kader is door de gemeente Breda in 2006 een luchtkwaliteitsplan opgesteld, hieraan zijn de volgende maatregelpakketten gekoppeld:

- schoon gemeentelijk wagenpark; schoon openbaar vervoer;
- milieuzones (gebieden waar alleen schoner (vracht)verkeer is toegestaan);
- verkeersdoorstroming;
- communicatie en gezondheid;
- fietsmaatregelen en vervoersmanagement;
- overige maatregelen zoals het meten en/of monitoren bij specifieke knelpunten en overleggen met het Rijk.

Bestemmingsplannen worden beoordeeld op de luchtkwaliteit. Hiervoor is de Wet luchtkwaliteit in eerste instantie het toetsingsinstrument. Naast de Wet luchtkwaliteit zijn de handreiking NIBM (Niet In Betekende Mate), het Besluit gevoelige bestemmingen en rekenregels projectsaldering van toepassing. In het algemeen kan gesteld worden dat nieuwe ontwikkelingen er niet toe mogen leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

5.5.3 Onderzoek

De wijk Hoge Vucht is aan de noordzijde van Breda gelegen, ingeklemd tussen een drietal doorgaande wegen en aan de noordzijde met vrij uitzicht naar het platteland. Naast de doorgaande wegen en de zogenaamde achtergrondconcentratie, zorgt de interne wegenstructuur aanvullend voor de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging. De achtergrondconcentratie is het totaal aan bronnen van luchtverontreiniging die elders zijn ontstaan (bijvoorbeeld door industrie en scheepvaart maar ook meer 'natuurlijke' bronnen zoals zeezout) en aanwezig zijn in de atmosfeer. Vooral nabij de stadsontsluitingswegen (Terheijdenseweg, Noordelijke Rondweg) en de wijkontsluitingswegen (Kapittelweg, Doornboslaan, Cornelis Joosstraat en de Groenedijk) zijn verhoogde waarden van fijnstof en stikstofdioxide gemeten. In de toekomst is de verwachting dat de luchtkwaliteit verder zal verbeteren door lokale en landelijke/Europese maatregelen.

Breda is actief bezig om een verdere verbetering van de luchtkwaliteit door te voeren. Door het college van B&W is een luchtkwaliteitsplan goedgekeurd. Dit zijn afspraken die Breda heeft gemaakt met het Rijk om de luchtkwaliteit te verbeteren. De wijk Hoge Vucht is op dit moment geen knelpunt voor luchtkwaliteit, maar natuurlijk blijft altijd aandacht voor de luchtkwaliteit. De noordelijke rondweg is wél een knelpunt waar in 2010 maatregelen voor getroffen zijn; 'groene golf' en een gladder wegdek wat minder brandstof voor motoren kost en dus ook minder uitstoot van fijnstof. Hoge Vucht profiteert direct mee van deze maatregelen, auto's stoten minder uit als ze goed kunnen doorstromen. Effect is daarnaast dat de Noordelijke Rondweg binnen een half jaar veel meer voertuigen te verwerken heeft gekregen, het is een stuk interessanter geworden om die weg te gebruiken in plaats van bijvoorbeeld

de Groenedijk als route binnendoor. De Groenedijk is dan ook 10% minder druk in vergelijking met de situatie voor de 'groene golf'. Een forse verbetering dus wat ook effect heeft op de luchtkwaliteit.

5.5.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is consoliderend en heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. De enkele ontwikkelingslocaties zijn te kleinschalig van aard om invloed te hebben op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit geeft geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

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. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

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. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, richt het beleid zich vooral op de bron van het geluid.

De doelstelling ten aanzien van geluid in de 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 dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. De volgende bronnen van geluid zijn relevant:

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

Het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Verder is door de gemeente Breda het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin zijn regels omtrent het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht.

5.6.3 Onderzoek

Met het bestemmingsplan 'Parapluerziening geluidzone industrieterrein Breda-Noord' (2009) is de ruimte waarin geluidproducerende gebouwen zich mogen bevestigen, beperkt ten opzichte van wat eerst mocht. De 'kabaalmakers' moeten zich vestigen centraal op de Krogten, aan de Mark. Dit betekent dat de kabaalmakers verder weg moeten staan van de woningen in de Hoge Vucht, Belcrum, binnenstad, Tuinzigt en de Haagse Beemden.

De betrokken inrichtingen in het plangebied Hoge Vucht worden nader besproken in paragraaf [5.7](#) en bijlage 1 bij de planregels. In bestemmingsplan 'Hoge Vucht' is verder sprake van wegverkeersgeluid. Het plangebied bevindt zich binnen de zones van de volgende wegen:

- Noordelijke Rondweg (Nieuwe Kadijk, Crogtedijk);
- Terheijdenseweg (N285);
- Kapittelweg;
- Cornelis Joosstraat;
- Doornboslaan;

- Groenedijk;
- Moerlaken.

In figuur 11 staat indicatief weergegeven wat de invloed is van de gezoneerde wegen op de geluidkwaliteit in het plangebied.



Figuur 11. Geluidinvloed gezoneerde wegen (L_{den} zonder correcties)

5.6.4 Conclusie

In het plangebied is voornamelijk conserverend van karakter. Hierdoor zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. De invloed van de geluidsbronnen op de ontwikkelingslocaties wordt in hoofdstuk 5.11 beschreven.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 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 bedrijfsvoering.

5.7.2 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 afstanden 30 meter;
- Categorie 3 : grootste afstanden 50 (3.1) en 100 (3.2) meter;
- Categorie 4 : grootste afstanden 200 (4.1) en 300 (4.2) meter;
- Categorie 5 : grootste afstanden 500 (5.1), 700 (5.2) en 1000 (5.3) meter;
- Categorie 6 : grootste afstand 1.500 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

5.7.3 Onderzoek

Voor een inventarisatie van alle niet-woonfuncties en hun milieucategorisering wordt verwezen naar bijlage 1 van de planregels. 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.

5.7.4 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.

5.8 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:

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

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.

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

Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen'

In het plangebied zijn geen relevante transportroutes aanwezig.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

Binnen het plangebied zijn de volgende risicovolle bedrijven gelegen:

Triferto, Nieuwe Bredasebaan 18

Het betreft een bedrijf waar kunstmeststoffen worden opgeslagen. Het is gelegen buiten het plangebied, maar het invloedsgebied overlapt deels het plangebied. Er is een nieuwe omgevingsvergunning (Wet milieubeheer) in procedure. Na afronding van de procedure zijn er geen risicocontouren meer.

Samat, Nieuwe Bredasebaan

Het betreft een bedrijf waar stalling plaatsvindt van tankauto's met gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico:

Op grond van het Bevi mogen binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Deze contour bedraagt voor dit bedrijf 154 meter. Er zijn geen kwetsbare objecten aanwezig.

Groepsrisico:

Het invloedsgebied (effectgebied) bedraagt 600 meter. Het aantal aanwezige personen is nihil. Het groepsrisico blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.

Nemijtek, Veilingkade 4

Dit is een bedrijf met een ammoniakkoelinstallatie. Het is gelegen buiten het plangebied, maar het invloedsgebied overlapt deels het plangebied. Er is een nieuwe omgevingsvergunning (Wet milieubeheer) in procedure, zodat na afronding geen risicocontouren meer aanwezig zijn.

LPG Tankstation BP Smits/Doornbos vof, Kapittelweg 15

Het invloedsgebied overlapt voor een klein deel het plangebied. In dit deel van het invloedsgebied zijn geen kwetsbare objecten gelegen.

LPG Tankstation Texaco, Nieuwe Kadijk 25

In het plangebied ligt bovenvermeld LPG tankstation. Een LPG tankstation is een categoriale inrichting. Dat betekent dat ingevolge het Bevi de in het Revi opgenomen vaste veiligheidsafstanden gelden. Conform het Bevi wordt het vaststellen van een consoliderend bestemmingsplan beschouwd als een nieuwe situatie ook al verandert er feitelijk niets aan de bestaande situatie. Dit betekent dat er getoetst moet worden aan de afstanden voor nieuwe situaties. Dit betekent dat binnen de 10^{-6} contour voor nieuwe situaties kwetsbare objecten kunnen bevinden, terwijl er wel wordt voldaan aan de 10^{-6} contour voor bestaande situaties. Voor nieuwe situaties geldt voor dergelijke tankstations (LPG doorzet niet begrensd) een afstand van 110 meter vanaf het LPG-vulpunt. Voor bestaande situaties geldt een afstand van 40 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 de VROM publicatie uit 2007 'gewijzigde afstanden voor LPG autotankstations (bestaande situaties)' is aangegeven dat 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. Ook in dit geval zou sprake zijn van een saneringssituatie, want binnen 45 meter van het LPG vulpunt bevinden zich meerdere woningen van derden.

Hieronder wordt dan ook uitgegaan van de afstanden welke gelden voor bestaande situaties. Aangezien de vergunning op verzoek van de exploitant wordt aangepast (begrenzen LPG doorzet tot ten hoogste 1.000 m³ per jaar) wordt uitgegaan van deze (beperkte) doorzet.

Plaatsgebonden risico (PR)

De LPG doorzet is niet begrensd. Binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn (grenswaarde). Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en mag er gemotiveerd van worden afgeweken. Het bedrijf kent de volgende PR 10⁻⁶ contouren:

- Vanaf het LPG vulpunt: 35 meter (LPG doorzet wordt op verzoek van de vergunninghouder begrensd tot ten hoogste 1.000 m³ per jaar, de omgevingsvergunning is in procedure).
- Vanaf het ondergrondse LPG reservoir: 25 meter.
- Vanaf de LPG afleverzuil: 15 meter.

Binnen de 10⁻⁶ risicocontouren bevinden zich geen kwetsbare objecten. Bovendien is sprake van een overwegend conserverend bestemmingsplan. Er zijn geen kwetsbare objecten geprojecteerd binnen de genoemde contouren en geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Groepsrisico (GR)

Een LPG tankstation heeft, ingevolge het Revi, een invloedsgebied van 150 meter. In juni 2009 is door adviesbureau DHV, naar aanleiding van een mogelijke ontwikkeling op het eveneens in het plangebied gelegen sportveld, een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd.

De conclusie is dat zelfs met de voorgenomen ontwikkeling de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden. De voorgenomen ontwikkeling is niet doorgegaan en is ook niet gepland.

Binnen dit invloedsgebied moet het groepsrisico overeenkomstig artikel 13 van het Bevi worden verantwoord:

- a. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken.

Binnen het plangebied zijn woningen aanwezig die zijn gelegen in het invloedsgebied van 150 meter van het vulpunt. Binnen het plangebied zijn twee bedrijven en een school gelegen in het invloedsgebied van 150 meter van het tankreservoir. Het gaat in totaal om 180 personen. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

- b. het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁵ per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁷ per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁹ per jaar;

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

- c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft, die dat risico mede veroorzaakt en, indien van toepassing, de voorschriften die zijn of worden verbonden aan de voor die inrichting geldende omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Door de maatregelen uit het LPG convenant (afleveren door tankauto met een coating en verbeterde vulslang) neemt het risico af. Het landelijke Besluit LPG tankstations wordt aangepast en zal deze afspraken formaliseren.

- d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;

Niet van toepassing.

- e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting, die behoort tot een categorie van inrichtingen ten behoeve waarvan dat besluit wordt vastgesteld, te verlenen omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Niet van toepassing.

f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

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

Niet relevant, er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan.

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

De brandweer is op de hoogte van de situatie.

i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet.

Binnen het invloedsgebied bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen, welke extra aandacht behoeven.



Figuur 12. Risicocontouren in de Hoge Vucht

Zoals blijkt uit figuur 12, reiken enkele risicozones tot binnen de Hoge Vucht. Het gaat om twee benzinestations aan de Nieuwe Kadijk, de aardgasleiding en hoogspanningskabels van industrieterrein De Krogten naar Geertruidenberg en de contour van een bedrijf tussen de Nieuwe Bredase Baan en de rivier de Mark. Met dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen deze zones.

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

Binnen het plangebied liggen hogedruk aardgasleidingen. Op 8 juli 2011 is door ARCADIS Nederland bv een risicoberekening uitgevoerd met behulp van het rekenpakket Carola. Er zijn twee leidingen van belang in Hoge Vucht. Beide leidingen vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het betreft:

- Terheijdenseweg: Z-527-12, diameter 6 inch, werkdruk 40 bar.
- Ruiseledestraat/Passendalestraat: Z-527-07, diameter 6 inch, werkdruk 40 bar.

Plaatsgebonden risico (PR)

Op grond van het Bevb mag het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten niet groter zijn dan 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. De PR 10^{-6} -contour bedraagt voor beide leidingen 0 meter. Dit betekent dat aan de normstelling wordt voldaan.

Groepsrisico (GR)

Op 8 juli 2011 is door ARCADIS Nederland BV een risicoberekening uitgevoerd met behulp van het rekenpakket CAROLA.

Leiding Z-527-12: Geconcludeerd wordt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd.

Leiding Z-527-07: Geconcludeerd wordt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd.

Verantwoording op grond van artikel 12 van het Bevb:

- a. de aanwezigheid 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;

Zie bijlage 1 bij deze toelichting voor de berekening van ARCADIS Nederland bv.

- 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;

Voor beide leidingen wordt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet benaderd. Zie bijlage 1 van deze toelichting voor de berekening van ARCADIS Nederland b.v.

- 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 van beide leidingen 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. Alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen 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 van beide leidingen zijn maatregelen ter beperking van het groepsrisico niet direct noodzakelijk. Bovendien is er sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

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

De brandweer is bekend met de aanwezigheid van de gasleidingen.

- 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.

Bovendien is een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding opgenomen. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Voor de belemmeringenstrook geldt:

- a. geen nieuwe bestemmingen mogelijk die het oprichten van bouwwerken toestaan;
- b. een vergunningstelsel als bedoeld in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening, voor werken of werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding, niet zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

Conclusie

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

5.9 Overige milieuaspecten

Leidingen

Zoals in paragraaf [5.8](#) al aangeduid, liggen er gasleidingen binnen het plangebied. Deze liggen ten noorden van de Groenedijk, rondom het sportcomplex Wisselaar. In figuur 12 zijn de leidingen met paars aangegeven. De contourbreedte van deze leidingen is 70 meter vanuit de hartlijn naar beide zijden. Dit is opgenomen in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

Hoogspanningsleidingen

Parallel aan de Ruseledestraat, Passendalestraat en Koekelarestraat (tussen het sportcomplex en de woonwijk Wisselaar) staan hoogspanningsmasten met leidingen. Deze leidingen lopen tussen de centrale aan de Oude Baan/Terheijdenseweg en de Amercentrale in Geertruidenberg. Onder deze masten zijn geen ontwikkelingen gepland. Indien er zich ontwikkelingen voordoen, moet tijdens de omgevingsvergunningprocedure bekeken worden of dit aanvaardbaar is.

Straalpaden

Verder lopen er twee straalpaden boven de Hoge Vucht. Ten eerste betreft het het straalpad van Roosendaal naar Loon op Zand, over de noordwestelijke hoek van de Hoge Vucht (Wisselaar). De hoogte is 27 meter, de breedte 100 meter. Dit straalpad is ook op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. De maximale bouwhoogte bedraagt in deze strook dus in ieder geval 27 meter. Het tweede straalpad loopt van Breda naar Oosterhout en kruist de zuidoostelijke hoek van het plangebied. De hoogte van dit straalpad is 40 tot 41 meter, de breedte 200 meter. De bebouwing in Hoge Vucht is lager dan de genoemde hoogten.

Overig

In de Hoge Vucht zijn geen vliegfunnels of radarverstoringengebieden aanwezig.

5.10 Energie en duurzaamheid

Er dient gebouwd te worden volgens het bouwbesluit en het gemeentelijk vastgestelde kwaliteitspakket. Dit pakket heeft betrekking tot toegankelijkheid, duurzaamheid en veiligheid van nieuwbouwwoningen. Onderstaande kwaliteitscriteria zijn opgenomen in de Nota Kwaliteit Wonen deel 2. De NEN-norm, het Nationaal Pakket en het Keurmerk Veilig Wonen zijn niet statisch, maar blijven zich ontwikkelen. De gemeente volgt deze veranderingen. Voor elk bouwinitiatief gaat zij uit van de meest actuele versie en past de vigerende wet- en regelgeving toe.

Toegankelijkheid

Een voldoende toegankelijke woning voldoet aan de NEN-norm 1814, niveau aanpasbare woning voor alle nieuwbouwwoningen en niveau integraal toegankelijk voor woningen liggend binnen de aangewezen zorgzones (geschikt wonen voor iedereen). De collectieve (verkeers)ruimtes zijn integraal toegankelijk volgens NEN-norm 1814.

Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie. In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen.

"In 2015 is Breda een eind op weg een energieneutrale stad te worden. Dit is een stad waarin de energievraag drastisch is afgenomen. De energie die nog nodig is, komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind water, biomassa en aardwarmte."

Hoewel dit streefbeeld op dit moment nog niet haalbaar is, kunnen er maatregelen genomen worden om de energiehuishouding zo duurzaam mogelijk te maken. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is:

1. beperken energieverbruik;

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

Getracht moet worden om bij nieuwe ontwikkelingen het streefbeeld zo dicht mogelijk te benaderen. 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 EPL van minimaal 7 bij woningprojecten (nieuwbouw) met meer dan 250 woningen. Toepassen EPL van minimaal 6,5 bij renovatie- en herstructureringsprojecten.
- Energiezuinig bouwen met een EPC die minimaal 10% onder de norm van het Bouwbesluit ligt.
- Het streven naar het toepassen van Lage Temperatuur verwarmingssystemen.

In het gebied ligt stadsverwarming, met het gebruik van de retourleiding zijn reeds goede ervaringen opgedaan in Breda. Voor de transformatiegebieden naar wonen is het wenselijk de kansen hiervan te onderzoeken. Hierbij zouden ook de andere mogelijkheden voor verduurzaming van het bestaande stadsverwarmingnet in beeld moeten worden gebracht, een mogelijkheid hiervoor is een Biomassacentrale (BMC). Verder zijn er diverse renovatieprojecten in het plangebied waarvoor duurzaamheidsambities kunnen worden gerealiseerd.

Veiligheid

Een woning en woonomgeving zijn voldoende veilig wanneer die voldoen aan het Keurmerk Veilig Wonen.

Woonconsumenten

De gemeente wil graag dat woonconsumenten meer invloed krijgen bij de ontwikkeling van woningen. Dit is onderdeel van het beleid gericht op het vergroten van bewonerszeggenschap. Om de woonconsumenten meer bij het proces te betrekken en zijn invloed te vergroten, vraagt de gemeente in de initiatieffase expliciet naar de ambitie van de ontwikkelende partij.

5.11 Ontwikkelingslocaties

In het plangebied zijn enkele (mogelijke) ontwikkelingslocaties opgenomen. Deze zijn rechtstreeks opgenomen of worden middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Een wijzigingsbevoegdheid is enkel mogelijk als uit verkenningen blijkt dat geen belemmeringen aanwezig zijn om deze ontwikkeling mogelijk te maken. In de uitwerking dient te worden ingezoomd op locatieniveau om de specifieke milieuaspecten verder uit te kristalliseren. In onderstaande figuren zijn de ontwikkelingslocaties weergegeven.

In onderhavig bestemmingsplan zijn 3 projecten met een directe bouwtitel opgenomen. Dit zijn:

1. bouw van een school aan de Groenedijk.
2. uitbreiding en/of nieuwbouw op Terheijdenseweg 294 (locatie Intratuin) met een tuincentrum en volumineuze detailhandel.
3. bouw van een kinderdagverblijf of andere maatschappelijke functie aan de Nieuwpoortstraat.

Ook zijn in de planregels en de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort, wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een planontwikkeling hier in de komende 10 jaar mogelijk te maken. Het gaat om:

4. Krayenhofstraat, sloop 80 woningen en bouw maximaal 75 nieuwe woningen.
5. bouw van een wooncomplex met maximaal 50 appartementen aan de Bernhard de Wildestraat.
6. verbouw van garageboxen tot bedrijf of dienstverlening aan de Charleroistraat.

In deze paragraaf worden de ontwikkelingslocaties beoordeeld op haalbaarheid in relatie tot duurzaamheid en milieu. Voor de locaties waar een wijzigingsbevoegdheid op ligt, is het alleen een globale akoestische toets van belang. Bij het opstellen van het wijzigingsplan dient een volledig akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het akoestisch onderzoek is in bijlage 2 van deze toelichting opgenomen.



Figuur 13. Ontwikkelingslocaties

1. Groenedijk, bouw Regionaal Opleidingscentrum (Biesdonk)

Het plan wordt door het geluid van de wegverkeer op de Groenedijk belast. Er worden kansen gezien om de eerstelijnsbebouwing uit te voeren als niet-geluidgevoelig (praktijklokalen), waardoor de achtergelegen leslokalen geluidluis zijn. Op basis hiervan wordt ervan uitgegaan dat geen hogere waarde procedure geluid noodzakelijk is.

Vanuit luchtkwaliteitsperspectief mogen scholen niet gerealiseerd worden binnen 50 meter van de rand van de weg. In de ontwikkeling moet hier rekening mee worden gehouden.

Het plan zorgt voor een vergroting van het verhard oppervlak. Bij de ontwikkeling van het plangebied moet rekening worden gehouden met een watertoets, waarin wordt onderzocht wat de effecten zijn en de mogelijkheden om te compenseren. Het Waterschap Brabantse Delta zal bij deze toets betrokken worden.

In het gebied ligt stadsverwarming, dit is ook kansrijk om hier gebruik van te maken. Met het gebruik van de retourleiding zijn reeds goede ervaringen opgedaan in Breda. Hierbij zouden ook de andere mogelijkheden voor verduurzaming van het bestaande stadsverwarmingnet in beeld moeten worden gebracht, een mogelijkheid hiervoor is een Biomassacentrale (BMC).

2. Nieuwbouw op Terheijdensweg 294 (locatie Intratuin) met een tuincentrum, bouwmarkt en volumieuze detailhandel (Biesdonk).

Dit project betreft de sloop van het huidige tuincentrum en de bouw van een groter complex met o.a. een tuincentrum, bouwmarkt en verkoop van volumineuze detailhandel. De functies zijn niet geluidgevoelig.

Het terrein is momenteel grotendeels verhard. Dat zal in de nieuwe situatie ook zo zijn.

3. Bouw van een kinderdagverblijf aan de Nieuwpoortstraat (Biesdonk).

Dit project betreft de bouw van een kinderdagverblijf. De initiatiefnemer dient een geluidsonderzoek te laten uitvoeren. Dit is een onderzoek dat gelieerd is aan Wet milieubeheer-activiteiten en er wordt getoetst aan het Activiteitenbesluit. Echter, in tegenstelling tot een melding in het kader van het Activiteitenbesluit is er bij een planologische procedure een gelegenheid tot een goede ruimtelijke inpassing van een dergelijke voorziening. Het stemgeluid van kinderen op de buitenspeelplaats vormt hier wel degelijk een toetsingscriterium. Eea staat weergegeven op de website van infomil (<http://www.infomil.nl/algemene-onderdelen/uitgebreid-zoeken/@108145/stemgeluid-kinderen/>).

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, 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 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

6.2.1 Hoofdopzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, 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 is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor 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.

6.2.2 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 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 moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. 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. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied, waarbij enkele ontwikkelingen mogelijk zijn.

6.3 Bestemmingen

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat in de wijk beperkt ruimte is voor het plegen van nieuwbouw van woningen of andere gebouwen. Daarnaast is binnen de regels altijd beperkt verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening of wijzigingsplan.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf;
- Centrum;
- Cultuur en Ontspanning;
- Detailhandel;
- Gemengd-1;
- Gemengd-2;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Natuur;
- Recreatie;
- Sport;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Leiding;
- Waarde - Archeologie;
- Waterstaat.

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 afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om vergelijkbare categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1 bij de planregels), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving. Binnen deze bestemming is tevens een motorbrandstoffenverkooppunt aan de Deinzestraat, Nieuwe Kadijk en de Brasschaatstraat opgenomen. De verkoop van LPG is niet toegestaan, behalve bij het tankstation aan de Nieuwe Kadijk. De omvang van de detailhandel is, conform het beleid, vastgelegd tot maximaal 100 m².

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

Centrum (artikel 4)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau, wordt winkelcentrum Hoge Vucht bestemd als 'Centrum'. Hier zijn op de begane grond detailhandel, horeca, dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de verdiepingen mag worden gewoond. Tevens is op de verdieping de bibliotheek positief bestemd met de aanduiding 'maatschappelijk'.

Cultuur en Ontspanning (artikel 5)

De binnenspeeltuin Joepie en de kinderboerderij Breda-Noord zijn overeenkomstig de SVBP bestemd als 'Cultuur en Ontspanning'.

Detailhandel (artikel 6)

Het tuincentrum Intratuin aan de Terheijdenseweg is bestemd als detailhandel.

Gemengd-1 (artikel 7)

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan de winkelstrip aan de Charleroistraat, die zich kenmerkt door gemengd gebruik. Binnen deze bestemming is uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel, dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een horecavestiging (snackbar) en kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Op de verdiepingen mag gewoon worden voorzover dat is aangeduid. Tevens is een Cruyff-court (voetbalkooi) positief bestemd.

Gemengd-2 (artikel 8)

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

Groen (artikel 9)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied of de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen uit de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen worden opgenomen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld wel speelvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Voor de herontwikkeling aan de Krayenhofstraat is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De herontwikkeling zal ook plaats vinden op de gronden met een groenbestemming.

Maatschappelijk (artikel 10)

Voor de maatschappelijke voorzieningen is een 'ruime' regeling opgenomen, gelet op toekomstig flexibel gebruik. Dit wil zeggen dat binnen deze bestemming diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen.

Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden: er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak onder voorwaarden te kunnen wijzigen indien dit bijvoorbeeld voor uitbreiding noodzakelijk is.

Natuur (artikel 11)

Het noordelijke deel van het plangebied is door de provincie aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Om die reden zijn deze gronden bestemd als 'Natuur'. Vanwege de waardevolle waarden in dit gebied, mogen niet zondermeer werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. De bestaande kinderboerderij aan Tussen de Dijken is niet opgenomen in deze bestemming, maar in de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'.

Recreatie (artikel 12)

De volkstuintencomplexen aan de Koekelarestraat en Philips Lammekensstraat zijn bestemd als 'Recreatie'. Bebouwing in de vorm van kasjes en berguimten ten behoeve van de volkstuinten zijn toegestaan.

Sport (artikel 13)

De sportvoorzieningen, zoals de schaatsbaan, het racketcentrum en het zwembad aan de Terheijdenseweg, zijn als 'Sport' bestemd. Tevens is een sporthal aan de Bastenakenstraat bestemd als 'Sport'.

Verkeer (artikel 14)

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.

Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Verder zijn garageboxen aangeduid.

Wijzigingsbevoegdheden

Voor de garageboxen aan de Charleroistraat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Gemengd-2'. Er zijn plannen om de garageboxen te gaan gebruiken voor kleinere bedrijfjes.

Voor de herontwikkeling aan de Krayenhofstraat is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De herontwikkeling zal ook plaats vinden op de gronden met een verkeersbestemming.

Water (artikel 15)

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 16)

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 functies naast het wonen nog meer toegestaan zijn. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering 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.

Er is onderscheid 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 afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden met een omgevingsvergunning afgeweken worden van de bebouwingspercentages.

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.

Het gebruik van garageboxen als woning is niet toegestaan. Ook is het gebruik van een woning voor kamerverhuur niet mogelijk, om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken.

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.

Wijzigingsbevoegdheden

Er zijn voor twee locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de locatie om te kunnen vormen naar woningbouw middels een wijzigingsplan. Het gaat om de locaties Krayenhofstraat en Bernhard de Wildestraat.

Leiding (artikel 17)

In het plangebied liggen gasleidingen, een hoogspanningsleiding, een waterleiding en een stadsverwarming. De gasleidingen liggen ten noorden van de Groenedijk, rondom het sportcomplex Wisselaar. De overige leidingen zijn aangeduid op de verbeelding. In de regels is opgenomen dat in de zone die is bestemd als 'Leiding' niet mag worden bebouwd. Hier kan van worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

Waarde - Archeologie (artikel 18)

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 behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning 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 aanlegvergunning noodzakelijk.

Waterstaat (artikel 19)

De dubbelbestemming 'Waterstaat' is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Gronden waaraan deze dubbelbestemming zijn 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.

Algemene aanduidingsregels (artikel 23)

- Straalpaden

Er lopen twee straalpaden boven de Hoge Vucht. Ten eerste betreft het het straalpad van Roosendaal naar Loon op Zand, over de noordwestelijke hoek van de Hoge Vucht (Wisselaar). De hoogte is 27 meter, de breedte 100 meter. Dit straalpad is ook op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. De maximale bouwhoogte bedraagt in deze strook dus in ieder geval 27 meter.

Het tweede straalpad loopt van Breda naar Oosterhout en kruist de zuidoostelijke hoek van het plangebied. De hoogte van dit straalpad is 40 tot 41 meter, de breedte 200 meter.

- LPG vulpunt, afleverpunt en reservoir

Binnen de zones rondom het vulpunt, het afleverpunt en reservoir mogen geen 'kwetsbare objecten' opgericht worden.

- Geluidszone-industrie

Nieuwe, geluidsgevoelige functies zijn in deze zone niet toegestaan.

- Veiligheidszone-leiding

Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen dienen vooraf in het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte (bvo);
- of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² 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 Wet ruimtelijke ordening is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Conserverend karakter

Het onderhavige plan is deels een conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is, maar er is ook een aantal ontwikkellocaties in het plangebied gelegen. Voorzover het geen ontwikkellocatie betreft, is hetgeen wat aan uitbreiding nog mogelijk is, onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet langer onder exploitatiewetgeving) of het blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

Locaties die met een directe bouwtitel zijn opgenomen

1. Groenedijk

Voor de locatie aan de Groenedijk waar een nieuwe school naast de Cruiffcourt zal worden opgericht, wordt door de gemeente Breda grond verkocht aan de initiatiefnemer. Aangezien het gemeentegrond betreft, is een exploitatieplan niet nodig. De nodige voorwaarden worden in de verkoopakte opgenomen. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.

2. Terheijdenseweg 294 (locatie Intratuin)

Het plan valt binnen het gestelde in artikel 6.2.1. Bro, maar de kosten zijn lager dan € 10.000,-. De kosten worden niet via een anterieure overeenkomst verhaald, maar anderszins (via leges).

3. Kinderdagverblijf aan Nieuwpoortstraat

Het plan valt binnen het gestelde in artikel 6.2.1. Bro, maar de kosten zijn lager dan € 10.000,-. De kosten worden niet via een anterieure overeenkomst verhaald, maar anderszins (via leges).

Ontwikkelingslocaties met een wijzigingsbevoegdheid

Voor de locaties waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, komt het kostenverhaal pas in het kader van het op te stellen wijzigingsplan aan de orde.

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

Conclusie

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

HOOFDSTUK 8 Procedure en communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Allereerst is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dat stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie en heeft inspraak plaatsgevonden. Nadat dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [8.2.3](#) en [8.2.4](#)).

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, 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. Tennet, Arnhem;
14. Wijkraad Breda Noord OBN.

De instanties hebben tot 28 april 2011 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. Op 26 april 2011 heeft een overleg plaatsgevonden met de wijkraad Breda Noord.

De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 4, 8, 10, 12, 13 en 15 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 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 1, 2, 3, 4, 8, 13 en 15). De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het vooroverleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Vooroverleg instanties

De reacties van de provincie, het waterschap, VROM-Inspectie, Kamer van Koophandel, Enexis, Tennet en de wijkraad zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

Provincie

De provincie constateert dat de waterloop en de oever direct ten zuiden en ten oosten van de EHS ingevolge de Verordening Ruimte binnen de groenblauwe mantel liggen. De Verordening Ruimte bepaalt dat een bestemmingsplan mede gericht moet zijn op de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel. Daar is naar de mening van de provincie in dit plan geen sprake van. Verzocht wordt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Beantwoording:

De toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Waterschap Brabantse Delta

Toelichting:

Gezien de aanwezigheid van grote hoeveelheden oppervlaktewater in de wijk en de prijsfluctuaties die in dit oppervlaktewater op kunnen treden, verzoekt het waterschap hen nauw te betrekken bij het toestaan van eventuele woningbouw en de hieraan gerelateerde vloerpeilen. Zo wordt wateroverlast voorkomen.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan zijn 4 nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks toegelaten. Het betreft de bouw van 50 woningen aan de Bernhard de Wildestraat, de bouw van een school aan Groenedijk/Hamdijk, de uitbreiding van Intratuin aan de Terheijdenseweg en de bouw van een kinderdagverblijf aan de Molstraat. Voor deze projecten zal advies worden gevraagd aan het waterschap. Het bestemmingsplan laat andere grootschalige ontwikkelingen niet toe.

De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Planregels en verbeelding:

Aan de noord- en gedeeltelijk de oostkant van het plangebied ligt een overige kering. Voor een deel valt deze kering binnen het plangebied. Verzocht wordt de kering op de nemen op de verbeelding, inclusief een beschermingszone van 2,5 meter en binnen de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Water' de functie 'waterkering' op te nemen.

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.

VROM-Inspectie

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Hiermee wordt de in paragraaf 5.8 vermelde circulaire met betrekking tot aardgastransportleidingen ingetrokken. Verzocht wordt in de toelichting de juiste gegevens over de risicorelevante parameters als 'druk', 'diameter' en 'transporteerbare stof' van de aargastransportleiding aan te geven, zoals het Bevb dat verplicht.

Het is de VROM-Inspectie verder niet duidelijk of en op welke wijze de PR 10⁻⁶-contour van de buisleiding is berekend en hoe in het bestemmingsplan met deze risicocontour rekening wordt gehouden. Verzocht wordt in het bestemmingsplan meer aandacht te besteden aan de verplichtingen van het Bevb en zonodig de planregels en verbeelding hierop aan te passen.

Beantwoording

In de toelichting is hoofdstuk 5 aangepast.

Gasunie

De regels in artikel 16 (Leiding) maken het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden zonder dat de Gasunie bij deze besluitvorming wordt betrokken. De Gasunie is van mening dat alleen een zorgvuldige afweging gemaakt kan worden omtrent het niet onevenredig schaden van de leiding, indien gebruikt wordt gemaakt van hun kennis en expertise.

Verzocht wordt artikel 16.4 "Leiding" aan te vullen met de volgende zinsnede "Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld onder a, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding".

Verzocht wordt de oppervlakte van 100 m² uit artikel 16.4 te schrappen, omdat 100 m² onvoldoende een veilig en bedrijfszeker gastransport waarborgt. Ook in het geval het minder dan 100 m² betreft, is een omgevingsvergunning nodig.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringsstrook weergeeft. Verzocht wordt artikel 16

zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere bestemming voorrang krijgt.

Beantwoording

In de planregels is opgenomen dat advies dient te worden ingewonnen bij leidingbeheerder en is de zinsnede over de 100 m² verwijderd. Ook is in de planregels opgenomen dat de dubbelbestemming voorrang krijgt.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Kamer van Koophandel

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.

Tennet

Binnen het plangebied is een hoogspanningsverbinding opgenomen. In de planregels is in artikel 16 opgenomen dat het een hoogspanningsverbinding van 370 kV betreft, maar dit moet 150 kV zijn en voor een eventueel toekomstige hoogspanningsverbinding 380 kV. Tevens wordt verzocht ter bescherming van de belangen van Tennet regels op te nemen.

Beantwoording

In de planregels is 370 kV vervangen door 150 kV. Het is onwenselijk, zonder dat de gevolgen van een hoogspanningsverbinding van 380 kV in beeld zijn gebracht, een hogere hoogspanningsverbinding mogelijk te maken.

Verder is in artikel 16.3 al vermeld dat vooraf advies moet worden ingewonnen bij de leidingsbeheerder, in dit geval Tennet, indien een verzoek om omgevingsvergunning wordt ingediend voor gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen. Hiermee zijn de belangen van Tennet voldoende beschermd.

Het bestemmingsplan is (gedeeltelijk) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Wijkraad Breda Noord

Opmerkingen met betrekking tot de toelichting:

- a. In hoofdstuk 2 van de toelichting worden diverse voorzieningen opgesomd. Bepaalde locaties ontbreken of bepaalde voorzieningen zijn verhuisd.
- b. In Geeren-Zuid is een brede school gepland. De wijkraad vraagt zich af of de locatie wel nodig is, er is er immers al een in Geeren-Noord. Daarnaast vraagt zij zich af of de locatie geschikt is, mede gelet op de ligging bij het Rietveldhuis. Gevreesd wordt voor geluid- en verkeersoverlast voor de bewoners van het Rietveldhuis.
- c. De wijkraad vraagt zich af of het plaatsen van 'tijdelijke werkunits' aan de Bernard de Wildestraat niet tot overlast voor omwonenden leidt.
- d. De wijkraad vraagt zich af of de extra parkeerplaatsen voor de kerk aan het Belgiëplein nog wel noodzakelijk zijn.

Beantwoording

a. De toelichting is gedeeltelijk naar aanleiding van deze reactie aangepast.

b. De locatie nabij het Rietveldhuis werd tot nu toe gezien als een geschikte locatie voor de bouw van een Brede school. Echter, recent is het besluit gevallen voorlopig af te zien van nieuwbouw voor een Brede School. Momenteel wordt een onderzoek gestart naar mogelijke andere functies voor deze locatie, waaronder woningbouw. Dit betekent dat de locatie bij het Rietveldhuis als 'Wonen' wordt bestemd, maar zonder bouwvlak. Voor nieuwbouw zal te zijner tijd apart een procedure

moeten worden gevoerd. De school De Fontein zal in dit kader langer als school voor Geeren Zuid blijven bestaan en niet gesloopt worden.

- c. Voordat over gegaan wordt tot het maken van een wijzigingsplan voor de tijdelijke werkunits, zal WonenBreburg middels o.a. marktonderzoek moeten aantonen dat er behoefte is aan dergelijke woonunits, zodat leegstand voorkomen kan worden. WonenBreburg zal ook de nodige afspraken maken inzake mogelijke overlast.
- d. Deze extra parkeerplaatsen betreffen een afspraak uit het verleden en zullen worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het leidt niet automatisch tot de aanleg van de parkeerplaatsen. Dit zal op initiatief van het Parochiebestuur van de kerk aan het Belgiëplein moeten gebeuren. Het Parochiebestuur zal dan in gesprek moeten gaan met de buurt om de wenselijkheid van de parkeerplaatsen te bespreken.

Opmerkingen met betrekking tot de regels:

- a. Verzocht wordt in de artikelen met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheden in de regels op te nemen welke locatie het betreft.
- b. In artikel 9.3.2 (locatie buurthuis Geeren-Zuid) is een maximale bouwhoogte opgenomen van 21 meter; dat is naar de mening van de wijkraad te hoog.
- c. De wijkraad vindt de hoogte van de nieuwbouw aan de Bernard de Wildestraat te hoog (maximaal 29 meter).

Beantwoording

- a. De regels zijn naar aanleiding van deze reactie aangepast.
- b. In november 2008 is het Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid opgesteld. Dit plan is gepresenteerd aan de buurt. In dit plan zijn voor een aantal locaties, waaronder de locatie van het buurthuis in Geeren-Zuid, randvoorwaarden gegeven voor nieuwbouw. Nabij het Rietveldhuis zou een nieuwe Brede School komen. De functies van het buurthuis Geeren Zuid zouden hierin ondergebracht worden. Recent is het besluit genomen de Brede School niet te realiseren. In dit kader zal ook de bebouwing van het buurthuis niet gesloopt worden. Wel is de gedachte de functie van het pand te veranderen in onder andere een paramedisch centrum en ruimten voor startende ondernemers uit de wijk.
- c. Voor Bernhard de Wildestraat is een masterplan gemaakt. Een aantal onderdelen ervan zijn al uitgevoerd, betreffende de nieuwbouw ten oosten van de Tilman Suysstraat. Huize Raffy maakt hier onderdeel van uit. De bedoeling is eenzelfde soort wooncomplexen ook ten westen van de Tilman Suysstraat te bouwen. De aangegeven maximale hoogte, zijnde 29 meter, komt qua hoogte overeen met drie woongebouwen die reeds aan de oostzijde gebouwd zijn.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze opmerkingen deels aangepast.

8.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 maart 2011 tot en met 27 april 2011 voor inspraak ter inzage gelegen. Op 4, 7, 11 en 14 april zijn tevens inloop- cq /informatiebijeenkomsten gehouden. In het Stadsblad en op de website is een kennisgeving gepubliceerd met betrekking tot het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreacties

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

A.C. Therben Tervile-van Katwijk, Bastenakenstraat 20, Breda

De reactie is met name gericht tegen de ontwikkelingen in Geeren Zuid en zijn gericht op het behouden van de huidige inrichting van Geeren Zuid. Tevens wordt verzocht:

- a. de gymzaal aan de Willem Kesselstraat te laten staan;
- b. park gewoon zo laten zoals het is en geen fiets-, scooter en wandelpaden toestaan;
- c. gemeenschapshuis en B.S. Fontein te laten staan;
- d. het gebouw van het Leger des Heils te laten staan.
- e. eerst de huizen aan de Spoorwaterstraat te renoveren.
- f. huizen te bouwen op het terrein in en om de Berlagestraat.

Beantwoording

- a. Bij het besluit voor de bouw van de Brede school in Geeren-Noord is opgenomen dat de gymzaal in Geeren-Zuid gesloopt zou worden. Deze gymzaal biedt voldoende mogelijkheden om ook voor de bewoners uit Geeren-Zuid gebruikt te worden. In het Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid (2008) is deze locatie bestemd als park. Dit plan is gepresenteerd aan de buurt. De Brede School Geeren Noord is ondertussen in gebruik. In onderhavig bestemmingplan wordt vastgehouden aan het wegbestemmingen van de gymzaal aan de Willem Kesselstraat.
- b. Niet duidelijk is om welk het park het precies gaat, maar omdat de zienswijze over projecten in Geeren-Zuid gaan, wordt verondersteld dat hiermee het grotere wijkpark naast de school De Fontein wordt bedoeld. In het Integraal Wijkontwikkelingsplan is een inrichtingsplan voor het vernieuwde park opgenomen. Dit met het doel dat het park optimaal gebruikt kan worden door de bewoners uit Geeren-Zuid. Het is gebruikelijk dat door een park, wandel-, fiets- en in sommige gevallen scooterpaden lopen. Bij de uitwerking van het ontwerp voor dit park zullen de bewoners betrokken worden. Waar en of deze paden toegevoegd worden, zal in het ontwerpproces bepaald worden. In het bestemmingsplan wordt deze locatie bestemd als park, de verdere inrichting daarvan wordt niet bepaald in het bestemmingsplan.
- c. Ook hier wordt verondersteld dat het om het grotere wijkpark naast de school De Fontein gaat. In het Integraal Wijkontwikkelingsplan wordt uitgegaan van de bouw van een Brede School. Er is besloten dat in Geeren-Zuid wordt afgezien van de bouw van een Brede school en dat de bestaande voorzieningen (buurthuis en basisschool de Fontein) worden opgeknapt en mogelijk uitgebreid.
- d. In november 2008 is het Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid opgesteld. Dit plan is gepresenteerd aan de buurt. In dit plan is voor een aantal locaties, waaronder de locatie van het buurthuis in Geeren-Zuid en De Fontein randvoorwaarden gegeven voor nieuwbouw. Deze randvoorwaarden zijn onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan. Aangezien afgezien wordt van de bouw van de Brede school zal de gemeente in gesprek gaan met het Leger des Heils. In het bestemmingsplan blijft het pand en de functie van het Leger des Heils gehandhaafd.
- e. AlleeWonen was eerst van plan de woningen aan de Spoorwaterstraat te slopen. In de eerste helft van 2011 is besloten de bestaande woningen te renoveren. De start zal in het eerste kwartaal van 2012 plaatsvinden.
- f. Verondersteld wordt dat het gaat om het braakliggende terrein aan de Hendrik Berlagestraat en de Claas Persoonsstraat. De eigenaar, Alleewonen, heeft reeds een omgevingsvergunning aangevraagd om op deze gronden appartementen en woningen te mogen bouwen. Voor het gebied wordt apart een bestemmingsplan gemaakt, genaamd 'Claas Persoonsstraat e.o.'. Zodra dit bestemmingsplan rechtskracht heeft, zal de aangevraagde omgevingsvergunning verleend worden. Verwacht wordt dat dit eind 2011 of begin 2012 plaats zal vinden. AlleeWonen zal daarna aan de zuidzijde van het gebied beginnen met de nieuwbouw.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

P. Keulemans, Wensel Cobergherstraat 521, Breda

De reactie is gericht op de ontwikkeling aan de Wensel Cobergherstraat. Mevrouw Keulemans is het niet eens met de sloop van de flats, omdat naar haar mening weinig animo zal zijn voor nieuwbouw op deze locatie.

Beantwoording:

Er staan momenteel acht flats met in totaal 305 appartementen. Deze flats zullen in de komende jaren tot 2020 gesloopt worden. Na 2020 zullen nieuwe woningen teruggebouwd worden. Dit zal een mengeling van grondgebonden woningen en appartementen zijn. Ons inziens is dit een goede locatie, aangezien de woningen aan de rand van de stad liggen in een groene omgeving met uitzicht op de Hoge Vuchtpolder en op korte afstand van het winkelcentrum. Ook zal voordat de vereiste vergunningen aangevraagd worden gekeken naar de marktbehoefte op dat moment.

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

A. Engel, Wommelgemhof 3, Breda mede namens bewoners aan de Wommelgemhof 1 t/m 9 en Wuustwezelstraat 53, 55, 57, 63 t/m 75 (oneven), 79 t/m 83 (oneven)

De bewoners hebben bezwaren tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid ten oosten van de woningen aan de Wommelgemhof 1-9 en ten noorden van de Wuustwezelstraat. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd:

- a. de groenvoorziening dient in stand te blijven, omdat deze een geheel vormt met het stukje natuur

- ten noorden hiervan;
- b. op de locatie staan bomen die 15 jaar geleden zijn aangeplant; indien deze verwijderd worden, is sprake van kapitaalvernietiging;
- c. eventuele nieuwbouw zorgt voor waardevermindering van de direct omliggende woningen door verlies van uitzicht, privacy en schaduwhinder;
- d. het terrein behoort tot het jacht- en waarschijnlijk broedgebied van de steenuil. Tevens worden ringmussen gezien. Bebouwing zou de leefomgeving van beide vogelsoorten, die op de rode lijst staan die de minister Van LNV in 2004 heeft vastgesteld, beperken;
- e. in 2004 is blijkaar al met Laurentius overeen gekomen dat zij op deze locatie mogen bouwen. De bewoners vinden het vreemd dat zij geen bezwaar hebben kunnen maken tegen de woningbouw op deze locatie.
- f. er zijn in Hoge Vucht andere locaties die meer in aanmerking komen voor nieuwbouw.

Beantwoording

- a. *De wijk Hoge Vucht kent een aantal hoofdgroenstructuren. De open ruimte langs Tussen de Dijken, het groen langs de Wuustwezelstraat en het groen waarin de kinderboerderij staat, vormen samen het wijkpark. Het groen langs de Wuustwezelstraat wordt afgesloten door de woningen aan Wommelgemhof 1 t/m 9 en vormt geen doorgaande groenstructuur. Ook na de bouw van de nieuwe woningen blijft het grootste deel van het groen langs de Wuustwezelstraat in stand.*
- b. *Bomen kunnen niet zomaar gekapt worden. Indien zij een bepaalde omvang hebben, is daarvoor een kapvergunning nodig. Het kan zo zijn dat - indien de bomen waardevol worden geacht - de bomen moeten blijven staan of dat ze elders herplant of gecompenseerd moeten worden.*
- c. *Zodra er een concreet bouwplan is, kan het college verzocht worden een wijzigingsplan vast te stellen om woningbouw mogelijk te maken op deze locatie. Er dient dan tevens een planschaderisicoanalyse te worden uitgevoerd om voor vaststelling van het plan een inschatting te hebben van de planschade die eventueel wordt veroorzaakt. Indien het ingeschatte totale planschadebedrag dermate hoog is, kan het college besluiten dat uitvoering van het bouwplan economisch niet uitvoerbaar is. Indien het wijzigingsplan onherroepelijk is, kan een eigenaar van een woning een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.*
- d. *Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Te zijner tijd zal dus een wijzigingsplan gemaakt moeten worden. Onderdeel hiervan is een flora en fauna onderzoek. Hierin zal onderzocht worden welke flora en fauna ter plaatse voorkomen en wat bebouwing op deze locatie betekent.*
- e. *Het nu nog geldende bestemmingsplan 'Hoge Vucht' is uit 1996. In dat bestemmingsplan is de nieuwbouw niet opgenomen, omdat er nog geen sprake van was. In 2004 is de gemeente met Laurentius privaatrechtelijk overeen gekomen dat de gemeente grond zou verkopen voor nieuwe woningen. Aangezien dit niet in het geldende bestemmingsplan past, zou hier altijd een nieuwe procedure voor gevoerd moeten worden, met bijbehorende inspraak en bezwaarmogelijkheden voor de omgeving. Tot zover is het nooit gekomen, omdat Laurentius nog geen concreet plan heeft gemaakt. Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan voor de gehele wijk gemaakt, onderhavig bestemmingsplan 'Hoge Vucht'. Hierin worden alle voorziene ontwikkelingen in de komende tien jaar opgenomen, zoals ook deze aan de Wuustwezelstraat. Dit bestemmingsplan wordt aan inspraak, tervisielegging onderworpen en geeft nu dus mogelijkheden voor inspraak, zienswijzen en beroep. Voor de locatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, dus er zal te zijner tijd eerst een wijzigingsplan doorlopen moeten worden, ook met bezwaar- en beroepsmogelijkheden, voordat gebouwd mag/kan worden.*
- f. *Er is een afspraak met Laurentius over de locatie aan de Wuustwezelstraat. Op deze locatie kan momenteel gereageerd worden, niet op andere locaties.*

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Bewoners van het Wommelgemhof 19 t/m 27, Breda

Bewoners hebben bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor het voormalige Wisselagterrein aan de Petegemstraat. Zij voeren hierbij de volgende argumenten aan.

- a. Na veel onderhandelen zijn bewoners in het verleden met de gemeente overeen gekomen dat op de locatie 3 appartementencomplexen gerealiseerd mochten worden met maximaal 5 bouwlagen. De bebouwing zou aan de oostzijde worden afgeschermd door een natuureiland. Verzocht wordt deze afspraken terug te laten komen in het bestemmingsplan en bovendien een maximaal aantal wooneenheden op te nemen.
- b. De nieuwbouw zou eigenlijk moeten aansluiten bij de woonbebouwing aan de oostzijde aan de Zomergemstraat.

Beantwoording

- a. *Op de locatie zijn middels een wijzigingsbevoegdheid 3 appartementencomplexen toegestaan, ieder met maximaal 32 appartementen. Dus in totaal maximaal 96 appartementen. Verder is in de planregels de voorwaarde opgenomen dat de maximale bouwhoogte 19 meter mag bedragen; dit komt overeen met 6 bouwlagen, de hoogte zoals in het oorspronkelijke plan aangegeven is. De in het verleden gemaakte afspraken met de bewoners komen hiermee overeen.*
- b. *Aan de oostzijde van van de Zomergemstraat staan kleine appartementencomplexen in drie bouwlagen. De wooncomplexen op het Wisselagterrein hebben meer openbare ruimte om zich heen (ze staan dus verder van bestaande woningen af), wat een grotere hoogte rechtvaardigd.*

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

A.E. Buist, Evert Spoorwaterstraat 7, Breda, mede namens omwonenden

De bezwaren zijn met name gericht op het behoud van het huidige gebruik van bebouwing en inrichting van Geeren Zuid. Als voorbeelden worden hier het behoud van het groen, speelterrein en gymzaal aan de Willem van Kesselstraat, behoud van huidige gebouw Leger des Heils, de Fontein, de Kober met speelplaats en het buurthuis en het niet aanleggen van een fietspad over een speelveld genoemd.

Verder worden nog de volgende bezwaren aangevoerd.

- a. *Er staan verschillende grondgebonden woningen leeg aan de Hendrik Berlagestraat en Evert Spoorstraat. Kunnen bewoners van de flats aan de Jan Darkennisstraat en Wensel Cobergherstraat daar, indien zij dat wensen, niet naartoe?*
- b. *Een milieu-educatief centrum is niet nodig bij de kinderboerderij. Het geld hiervoor kan beter gebruikt worden.*
- c. *De kinderen uit Geeren-Zuid moeten gymen in de gymzaal van de nieuwe school in Geeren-Noord. De kinderen moeten dan een drukke weg oversteken. Verzocht wordt de gymzaal uit te breiden met kinderdagverblijf Beertje Ballon, nu gevestigd aan de Jan Darkennisstraat.*
- d. *Probleem van lang braakliggende terreinen, zoals aan de Claas Persoonstraat en Bernard de Wildestraat. Wat komt er voor terug en wanneer?*
- e. *Verzocht wordt de artspraktijk aan de Leeghwaterstraat/Conradstraat positief te bestemmen.*
- f. *Geen bebouwing in het groene park.*

Beantwoording

- a. *WonenBredburg, eigenaar van de flats aan de Wensel Cobergherstraat, zal de huurders elders een andere huurwoning aanbieden voordat de flats gesloopt gaan worden. De flats aan de Jan Darkennisstraat zijn van AlleeWonen. Personen met een verhuishwens kunnen zich inschrijven via de gebruikelijke kanalen bij de betreffende woningcorporaties.*
- b. *De gemeente en de kinderboerderij bekijken de mogelijkheden om deze locatie aantrekkelijker te maken. De toevoeging van een milieu-educatie centrum behoort tot een van de mogelijkheden om zowel het bestaan van de kinderboerderij te garanderen en de aantrekkelijkheid te vergroten.*
- c. *Bij het besluit voor de bouw van de Brede School in Geeren-Noord is opgenomen dat de gymzaal in Geeren-Zuid gesloopt zou worden. De gymzaal in de Brede School biedt voldoende mogelijkheden om ook voor de bewoners uit Geeren-Zuid gebruikt te worden. In het Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren-Zuid (2008) is deze locatie bestemd als park. Dit plan is gepresenteerd aan de buurt. De Brede School Geeren-Noord is ondertussen gebouwd. In het bestemmingsplan wordt vastgehouden aan het wegbestemming van de gymzaal aan de Willem Kesselstraat. Het kinderdagverblijf Beertje Ballon was gevestigd aan de Jan Darkennisstraat en wordt tijdelijk verplaatst naar de Kennedyschool.*
- d. *De eigenaar, Alleewonen, heeft reeds een omgevingsvergunning aangevraagd om op deze gronden 43 appartementen en 113 grondgebonden woningen te mogen bouwen. Voor het gebied wordt apart een bestemmingsplan gemaakt, genaamd 'Claas Persoonsstraat e.o.'. Zodra dit bestemmingsplan rechtskracht heeft, zal de aangevraagde omgevingsvergunning verleend kunnen worden. Verwacht wordt dat dit eind 2011 of begin 2012 plaats zal vinden.*
- e. *De praktijk is positief bestemd door op de verbeelding aan deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk' toe te kennen.*
- f. *Het park in Geeren-Zuid wordt door de bewoners zeer gewaardeerd. In het Integraal Wijkontwikkelingsplan (2008) zou een deel van dit park bebouwd worden en opnieuw worden ingericht. De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan voor nieuwbouw aan de zuidelijke kant van het park is nodig om Geeren-Zuid verder te ontwikkelen en te verbeteren.*

Tevens vindt rondom de basisschool de Fontein mogelijk een uitbreiding in de toekomst plaats. Het opstellen van een nieuw ontwerp voor het park zal plaatsvinden in overleg met de bewoners.

Het bestemmingsplan is gedeeltelijk (punt e) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

J.S. van der Westen-Prins, Vlaanderenstraat 120, Breda

De heer/mevrouw Van der Westen geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de bouwplannen in Hoge Vucht.

Beantwoording

De reactie is ter kennisname ontvangen.

8.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan 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.

8.2.4 Beroep

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