

Toelichting

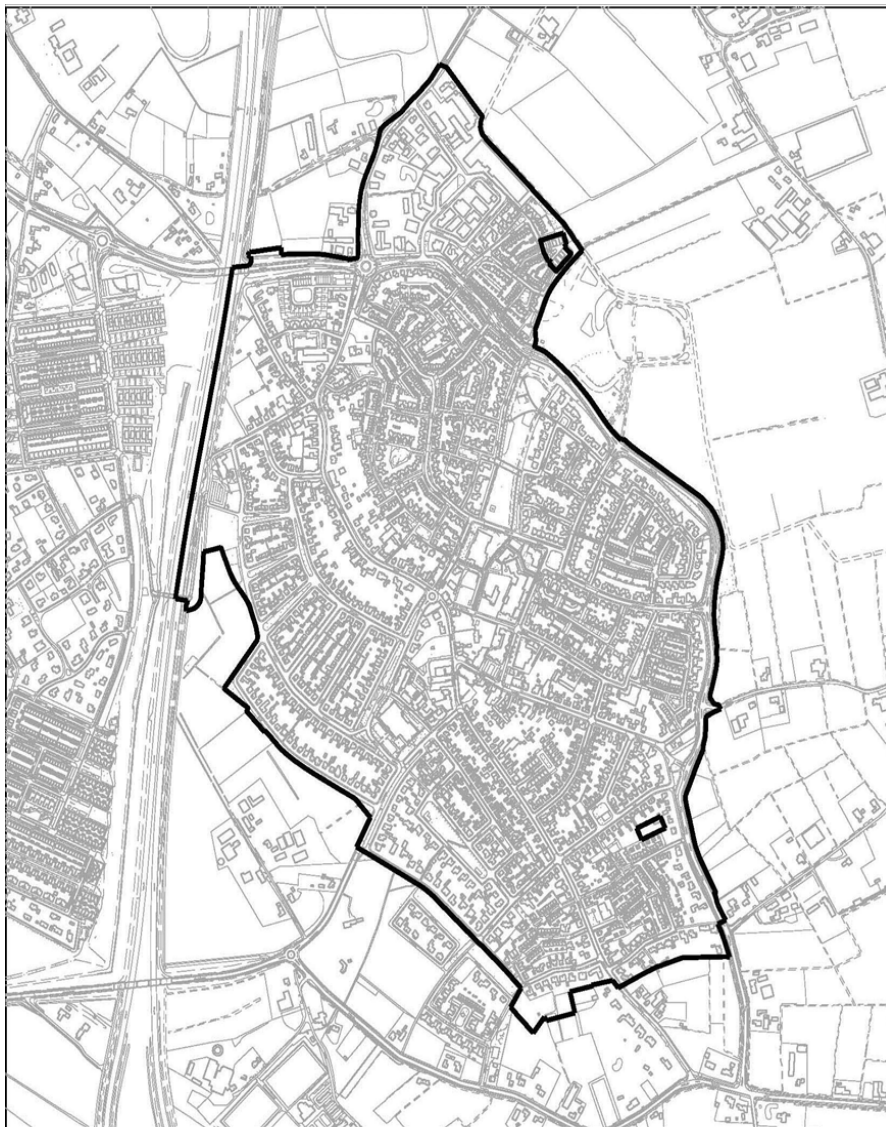
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Bavel geldende bestemmingsplannen zijn (grotendeels) ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer sinds per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking is getreden. Hierdoor is de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen groter geworden. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om wenselijke ontwikkelingen planologisch juridisch gezien te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het behoud van de bestaande kwaliteit van het dorp. Het bestemmingsplan is dan ook gericht op het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie.

1.2 Ligging en plangrenzen

Bavel is gelegen ten zuidoosten van Breda. Het plangebied betreft de bestaande bebouwing van Bavel, inclusief het bedrijventerrein De Bunder, uitgezonderd de locatie Veldekens en de Gilzeweg achter nummer 14.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

De begrenzing wordt in het noorden gevormd door het bedrijventerrein aan de Lange Bunder / Dorstseweg. In het oosten wordt de grens gevormd door de Lange Bunder en Gilzeweg. De grens vervolgt in het zuiden zijn weg langs de achterzijde van de woningen aan de Kalverwei en Akkerveld, de Daalakker. En gaat vervolgens in het westen over in de Vennekens, Schoutenlaan, geluidswal A27 en sluit daar aan op de Lange Bunder.

De locatie Veldekens in het noorden van Bavel is niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, omdat voor deze locatie een apart bestemmingsplan wordt gemaakt, waarin alle locaties voor woonwagens in Breda worden opgenomen.

Ook is een gedeelte van het perceel achter de woning aan de Gilzeweg 14 niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Voor deze locatie is een apart bestemmingsplan vastgesteld door de raad op 7 februari 2013 die de bouw van twee woningen mogelijk maakt. Omdat dit bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, is ervoor gekozen een zogenoemde witte vlek in het bestemmingsplan te maken. Een witte vlek voor deze locatie heeft geen juridische consequenties, omdat met het postzegelbestemmingsplan ook voor de deadline van 1 juli 2013 is voorzien in een actueel bestemmingsplan.

Daarnaast zijn ook de ontwikkelingen rond de Bavelse Berg, Roosbergseweg en Bavel-Zuid geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn c.q. worden in een apart bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Huidige planologie

Onderhavig bestemmingsplan Bavel vervangt een groot aantal bestemmingsplannen in de kom (geheel of gedeeltelijk). In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan. Voor de bestaande kom van Bavel (uitgezonderd locatie Veldekens) zal één nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Te vervangen bestemmingsplannen

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Kroon / RvS
1	Bavel 1965	19-6-1964	4-5-1965	nvt
2	De Bunder Noord, Uitwerkingsplan	25-2-1986 (B&W)	15-5-1986	nvt
3	Komplan Bavel	2-11-1982	25-1-1984	nvt
4	Herziening Komplan Bavel / Ontsluiting de Bunder	27-8-1985	14-2-1986	nvt
5	Herziening Bedrijventerrein De Bunder	10-4-1990	10-6-1990	nvt
6	Aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen	6-6-1993	14-9-1993	nvt
7	Kapittelhof	28-6-1994	25-10-1994	nvt
8	Hoekhuis	2-4-1996	10-7-1996	nvt
9	Kloosterstraat	5-11-1996	13-3-1997	nvt
10	Buitengebied Nieuw Ginneken	23-12-1996	3-7-1997	12-7-1999
11	Korenmolen De Hoop	5-6-1997	28-8-1997	nvt
12	Woongebied Bavel	26-3-1998	3-11-1998	nvt
13	Komplan Bavel, partiële herziening 2000/1, Kerkstraat 17 Bavel	29-3-2001	15-6-2001	nvt
14	Komplan Bavel, wijziging plankaart, Kerkstraat 45a	5-2-1998 (B&W)	18-3-1998	nvt
15	Seminarieweg	23-8-1983	12-12-1984	nvt
16	Paraplubestemmingsplan Smart-, Grow-, en Headshops en Belwinkels	16-7-2009	nvt	nvt
17	Paraplubestemmingsplan Parkeernormen	29-6-2006	25-9-2006	

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

Verleende vrijstellingen obv artikel 19 WRO (oud)

In het verleden is een aantal vrijstellingen verleend op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud), bijvoorbeeld voor de locatie aan de Seminarieweg. Voor de locaties waar ook bouwvergunning is verleend, worden deze verleende rechten overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De vergunde situatie wordt gezien als 'bestaande situatie', ook al kan het zijn dat het vergunde nog niet gerealiseerd is.

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor het gebied is grotendeels gericht op behoud van het bestaande karakter. Een deel van de ontwikkelingen waarvoor inmiddels vergunning verleend is, zoals de woningbouw aan de Seminarieweg en Kloosterhof, worden in dit bestemmingsplan juridisch verankerd.

De komende periode worden ook ontwikkelingen verwacht wat betreft de verschuiving en uitbreiding van voorzieningen. Zo wordt momenteel bijvoorbeeld een haalbaarheidsonderzoek verricht naar realisatie van een brede school. Deze ontwikkelingen verkeren echter in een dergelijk pril stadium dat deze op dit moment niet vertaald kunnen worden in onderhavig bestemmingsplan. Indien de plannen concreet genoeg zijn, zal hiervoor een apart bestemmingsplantraject gestart worden. In paragraaf [2.5](#) wordt hier nader op ingegaan.

Gelet op het voorgaande is in hoofdzaak dus sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Dit betekent dat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in tabel 1.1. De regeling biedt daarbij overigens wel voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (beperkte) functiewijzigingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk [2](#) 'Gebiedsanalyse' is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk [3](#) 'Beleid' wordt het (relevante) ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk [4](#) 'Milieu en landschap' zijn de sectorale milieu- en landschapsaspecten opgenomen. Daarna volgt in hoofdstuk [5](#) de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk [6](#) wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk [7](#) 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en de inspraak, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

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 aspecten erfgoed, stedenbouw, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies (wonen, maatschappelijke- en economische functies). Tot slot worden de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

2.2 Positionering plangebied

Bavel is gelegen ten zuidwesten van Breda, in de elleboog van de snelwegen A27 en A58 en op de grens van stedelijk gebied en landelijk gebied. Sinds 1997 valt Bavel, als gevolg van de gemeentelijke herindeling, onder het gemeentebestuur van Breda. Daarvóór hoorde Bavel, samen met het nabijgelegen Ulvenhout en Galder, bij de gemeente Nieuw Ginneken. Sinds de herindeling in 1997 hebben in het buitengebied en de randen van de kern Bavel diverse ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Ondanks de herindeling en de recente ontwikkelingen heeft Bavel altijd zijn dorpse karakter behouden, vanwege het feit dat het dorp nog ruimtelijk 'los' ligt van Breda. De A27 zorgt ervoor dat Bavel aan de westzijde ruimtelijk gescheiden blijft van Breda. De Lange Bunder vormt de belangrijkste verbinding tussen Bavel en Breda en is gelijktijdig de 'rondweg' van Bavel. De in het centrum van het dorp gelegen kerk, met daaromheen de winkels, geven het dorp een 'echt hart'. Het rijke verenigingsleven en de gemoedelijke sfeer dragen hier zeker ook aan bij.

Bavel is vooral gegroeid vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw. Het woonmilieu (groen, rustig, grotere woningen en dicht bij de stad) waren belangrijke aspecten voor deze suburbanisatietendens. Het dorp is te karakteriseren als een forensendorp.

In het dorp wordt hoofdzakelijk gewoond. Voorzieningen die het basisniveau overstijgen, zoals voorgezet onderwijs, winkelcentra, werkgelegenheid, zijn nauwelijks aanwezig. De oriëntatie op Breda is daardoor nog groot.

2.3 Ruimtelijke structuur

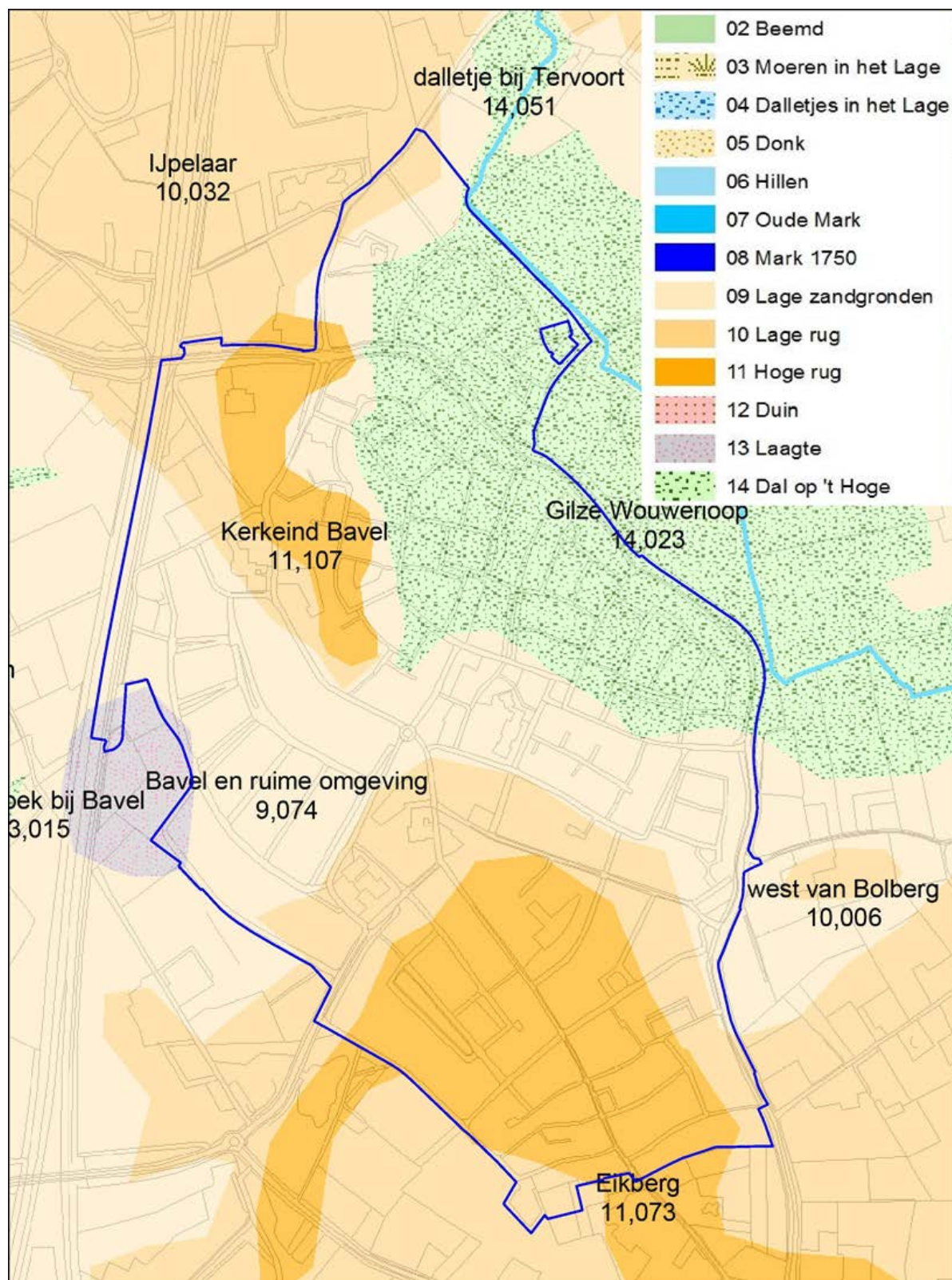
2.3.1 Cultureel erfgoed

In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens 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 paragraaf 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.

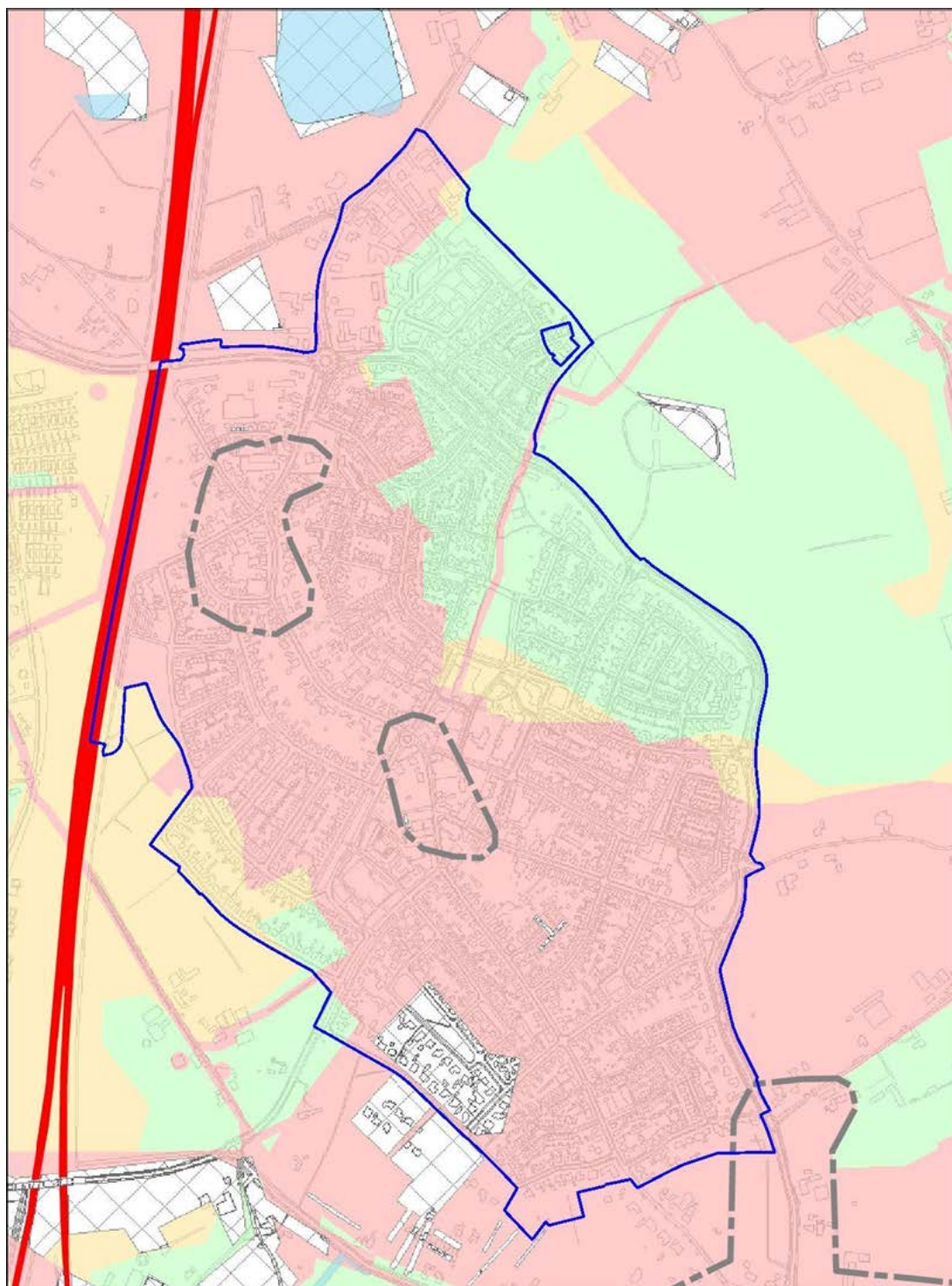
Archeologie

De bewoning in het bestemmingsplangebied is ontstaan op twee hoge dekzandruggen. Deze kennen we tegenwoordig als de Eikberg (11.073) en het Kerkeind Bavel (11.107). Het landschap daartussen bestaat uit lage dekzandruggen waaronder die van Bavel (10.031), Ijpelaar (10.032) en overige lage zandgronden van Bavel en ruime omgeving (09.074). Ten noorden hiervan bevindt zich het beekdal van de Gilzewouwerloop (14.023) (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Fysisch landschap [bron: Leenders, 2006] (plangebied is blauw omlijnd)

Binnen de kom van Bavel is een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn naast vondsten en sporen uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd ook vondsten uit de ijzertijd, bronstijd en Romeinse tijd aangetroffen, wat het archeologisch potentieel van dit gebied illustreert. Het plangebied ligt in een zone van voornamelijk hoge en middelhoge archeologische verwachting op de beleidsadvieskaart. De hoge verwachting concentreert zich rond de oude kern van Bavel, de middelhoge verwachting rond het beekdal van de Gilzewouwerloop.



- beschermd archeologisch monument
- gebied met behoudenswaardige archeologische waarde
- onderzoeksgebied met hoge archeologische verwachting
- onderzoeksgebied met middelhoge archeologische verwachting
- onderzoeksgebied met lage archeologische verwachting
- verstoord door ontgroningen of opgravingen
- begrenzing historische kernen

Figuur 2.2 Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (plangebied is blauw omlijnd)

Kleine gebieden aan de rand van de bebouwing van Bavel hebben een lage archeologische verwachting. Delen van de kom van Bavel hebben geen archeologische verwachtingswaarde omdat deze verstoord, ontgrond of al archeologisch onderzocht zijn (figuur 2.2).

Geldend archeologisch landelijk beleid is de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007. Om de archeologische resten in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. 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 wijze en omvang van het uit te voeren onderzoek is ter beoordeling van de gemeente Breda die deze vastlegt in een Erfgoedadvies of een Programma van Eisen. De wijze van omgaan met de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, aan de hand van een archeologisch rapport conform de vigerende versie van de KNA, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Archeologisch waardevolle gebieden

- Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten). In het plangebied is een dergelijk gebied niet aanwezig.

- Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. In het plangebied is een dergelijk gebied niet aanwezig.

Archeologische onderzoeksgebieden

- Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

- Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 meter onder maaiveld 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 verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning 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. Voor deze gebieden is geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

- Verstoorde terreinen

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen en is geen dubbelbestemming voor opgenomen.

Historische geografie

Al in de veertiende eeuw komt het gebied dat we thans als Bavel kennen tot ontwikkeling. Uit deze tijd stammen de gehuchten Eikberg Bolberg, Tervoort Lijndonk en Kerkeind (kruispunt Kerkstraat, Oude Bredaseweg en Dorstseweg). Deze gehuchten zijn ontsloten door lokale verbindingswegen en akkerwegen, waarvan een aantal nog in het huidige stratenpatroon van Bavel te herkennen zijn. Voorbeelden van deze wegen zijn de huidige Kloosterstraat, Brigidastraat en Kerkstraat.

Rond 1500 komt het zuidelijk Kerkeind (kruispunt Kerkstraat, Brigidastraat en Kloosterstraat) tot ontwikkeling. Op de plaats van de huidige begraafplaats wordt in 1488 een kerk gebouwd. Het gehucht Tervoort wordt middels een kerkpad verbonden met deze kerk. Het zuidelijk Kerkeind ontwikkelt zich tot de belangrijkste nederzetting in het gebied. Er is sprake van een klein dorp. Door de lintbebouwing aan de verbindingsweg tussen Kerkeind en het zuidelijk Kerkeind (Kerkstraat) groeien deze bewoningskernen in de 19e eeuw aan elkaar. In de 20e eeuw is de kern van Bavel gegroeid tot haar huidige omvang.

Gebouwd erfgoed

Zowel Kerkeind als het zuidelijk Kerkeind liggen binnen het plangebied. Op deze plekken is de oudste en meest cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Ook de lintbebouwing tussen deze kernen bevat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Buiten deze kernen en het bebouwingslint zijn enkele panden van cultuurhistorische waarde opgenomen in de jongere bebouwing. In het plangebied bevinden zich in totaal 23 beschermde monumenten. Daarnaast is er nog een groot aantal niet-beschermde identiteitsbepalende panden.

Het karakter van het gebouwde erfgoed langs de linten is heel divers. Veel voorkomend zijn voormalige boerderijen, vaak in één laag onder een dwarse kap. Tussen deze boerderijen aan de linten werden vanaf de tweede helft negentiende eeuw veelal vrijstaande huizen gebouwd.

Waar noodzakelijk (architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit met een meerwaarde voor het historisch karakter) krijgt het erfgoed in Breda dezelfde bescherming als in de beschermde gezichten van Breda. Om te weten welke panden en gebieden van cultuurhistorische waarde zijn en op welke manier zij bescherming behoeven, heeft Bureau Cultureel Erfgoed een onafhankelijk onderzoek (zie bijlage) uit laten voeren. In het kader van het onderzoek is, om inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige en architectonische patronen in Bavel, een zogenaamde ordenkaart vervaardigd. Hierin is te zien welke panden welke waardering hebben gekregen. Uit de ordenkaart blijkt dat delen van de historische linten van Bavel (Dorstseweg, Oude Bredaseweg, Kerkstraat, Brigidastraat en Kloosterstraat) zo waardevol zijn dat bescherming van deze erfgoedwaarden gewenst is. Om deze bescherming te realiseren is de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen voor deze panden waaraan specifieke regels zijn verbonden.

2.3.2 Stedebouw

In de periode van 1250 tot 1350 maakte westelijk Noord-Brabant een grote ontwikkeling door. Er ontstonden vele dorpen en gehuchten. In het jaar 1299 wordt Bavel voor het eerst genoemd in een officieel document. Bavel beslaat een uitgestrekt gebied tussen Breda en Gilze en tussen Dorst en Geersbroek. Voor zover bekend, is er nooit een echte dorpskern geweest. Bavel is een typisch voorbeeld van een gehuchtenzwerm, waarvan de bewoners samen een dorpsgemeenschap vormden. Dat patroon was heel algemeen op de Brabantse zandgronden. De mensen van Bavel woonden in gehuchten als Kerkeind, Tervoort, Lijndonk, Lage Aard, Bolberg, Eikberg, Ijpelaar, Ijpelaarseind en bij de kerk. Bijna al die gehuchten bestonden uit een zwerm boerderijen en huizen zonder een echte aaneengesloten concentratie van woningen. Deze gehuchten waren met elkaar verbonden middels straten en wegen, die nu nog bestaan. Eén van die oude verbindingswegen was bijvoorbeeld de Diepstraat, die al in 1525 werd genoemd. Deze straat bestond uit de Bolbergsestraat (nu Bolbergseweg) en de Lijndonkstraat (nu Lijndonkseweg) en verbond de gehuchten Lijndonk, Bolberg en Eikberg met elkaar. Maar ook de Kloosterstraat, de Brigidastraat en de Kerkstraat zijn oorspronkelijk oude wegen die behoren tot de oudste infrastructuur in het gebied.

Rond het jaar 1500 komt er ten zuidwesten van Kerkeind een kern tot ontwikkeling bij het kruispunt van de drie bovengenoemde straten. Op de plaats waar zich nu de begraafplaats bevindt, werd in 1488 een kerk gebouwd die eind negentiende eeuw is vervangen door de huidige kerk tegenover de begraafplaats. De kern die rondom deze kerk ontstond ontwikkelde zich tot de belangrijkste nederzetting van de omgeving en groeit uit tot een klein dorp: Bavel. Tot in de vroege twintigste eeuw blijven Bavel en de omringende gehuchten hoofdzakelijk kleine agrarische nederzettingen. Dit nederzettingpatroon, dat Bavel nog tot 1960 kenmerkte, wordt ook wel de 'nevelvlek nederzetting' genoemd.

Vanaf de jaren twintig van de twintigste eeuw groeien Bavel en Kerkeind naar elkaar toe. Langs de Kerkstraat komt steeds meer lintbebouwing. De huizen langs deze straat bestaan ook nu nog voornamelijk uit de kenmerkende eenlaags dorpswoningen. Verder zijn er op het grondgebied van Bavel hoofdzakelijk boerderijen uit de negentiende eeuw, waarvan echter niet uit te sluiten valt dat ze

een veel oudere kern hebben. Een aantal van de karakteristieke boerderijen en woonhuizen is beschermd als monument.

In de jaren na 1960 kwam Bavel in toenemende mate onder invloed van verstedelijking. Eind jaren '60 vond de eerste uitbreiding plaats met de wegen Lange Vore, Korte Vore en Mariastraat met voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen. Tegelijkertijd naderde Breda door de aanleg van de wijk IJpelaar.



Bavel in 1960



Bavel in 1968

Door de aanleg van de A27 kreeg Bavel een meer geïsoleerde ligging ten opzichte van Breda ten oosten van de snelweg. Tussen ongeveer 1970 en 1980 werd het dorp in zuidwestelijke richting (richting A27) uitgebreid. Vanuit die tijd dateren de aanleg van o.a. de Deken Dr. Dirckxweg, de Jan Oomenstraat en de Schoutenlaan.

In de jaren '80 en '90 vond een grote dorpsuitbreiding plaats: de wijk 'Bunder' samen met het gelijknamige bedrijventerrein wordt aangelegd aan de noordkant van het voormalige lintdorp. Deze wijk wordt begrensd door de Gilzewouwerbeek en door de weg Lange Bunder. De inrichting van het straatprofiel van de Lange Bunder met de dubbele bomenrij geeft een bijzondere kwaliteit en is beeldbepalend voor deze wijk en voor Bavel. De wijk bevat twee groene ruimtes waar de interne hoofdwegen samenkomen en verschillende kleine groene ruimtes waar woningen naar georiënteerd zijn.



Bavel in 1980



Bavel in circa 1998

De Bunder wordt verdeeld door wijkpark 'De Groene Long'. Het wijkpark ligt aan het oude kerkepad richting Tervoort en liep oorspronkelijk door tot aan de Kerkstraat-Brigidastraat. Het zuidelijke deel van het park bevat nu de basisschool 'De Toermalijn' en een parkeerterrein. De groene long sluit aan op de groenstructuur aan het Hof en de Deken Dr. Dickxweg, waar deze groene as aansluit aan het boscomplex van de Roosbergseweg.

Vanaf het begin van deze eeuw wordt het dorp uitgebreid met de aan de andere kant van de snelweg gelegen wijk Nieuw Wolfslaar (ongeveer 750 woningen). Ook in Bavel-Zuid stond een belangrijke uitbreiding gepland (circa 1000 woningen) maar deze plannen vinden in deze omvang geen doorgang.

meer. Van de oorspronkelijk geplande 1000 woningen zullen tot 2020 uiteindelijk 100 worden gerealiseerd.



Bavel circa 2010

2.3.3 Openbare ruimte en groen

Visie Openbare Ruimte 2020 (2009)

In het voorjaar van 2009 is 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 de mogelijkheden te verhogen 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. De openbare ruimte moet passen bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. In deze visie worden daartoe drie belangrijke keuzes gemaakt. We kiezen voor de kernwaarden '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 zo min mogelijk opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte:

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel met de ontstaansgeschiedenis als het 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.

De herkenbare, gedeelde en duurzame openbare ruimtes van de kom van Bavel

Bavel heeft een groen karakter door de ruim opgezette openbare ruimte met veel straatbomen en de vele voortuinen. Het dorp heeft een organisch stratenpatroon met een duidelijke samenhang. Belangrijke openbare ruimten zijn de historische linten met hun historisch karakter en de Groene Long. Kenmerkend voor Bavel zijn de 'groene vingers': openbaar groen dat door een gebied heen steekt.

Het winkel- en voorzieningengebied rondom de kerk is de centrale ontmoetingsplek voor het dorp. Evenementen zijn in principe in alle openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003. Nieuw beleid op dit gebied is in voorbereiding. De groene hofjes hebben een ontmoetingsfunctie op buurtniveau. De woonerven zonder verdere indeling voor parkeren, fietsen of wandelen zijn bij uitstek voorbeelden van gedeelde openbare ruimte. Wandelende en spelende mensen hebben voorrang.

2.3.4 Verkeer

Algemeen

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda, en dus ook voor Bavel, de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijk- en dorpsontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km/u-gebieden, verblijfsgebied).

Per indeling worden ook de wegen in en om Bavel genoemd welke hieronder vallen (figuur 2.3):

Stroomwegen

Bavel ligt in een elleboog van twee autosnelwegen, de A27 en de A58. Het dorp is van de stad Breda en van Nieuw Wolfslaar gescheiden door de A27.

Stadsontsluitingswegen

De stedelijke hoofdwegstructuur, de zogenoemde stadsontsluitingswegen, zijn onmisbaar voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van en in de stad. Stadsontsluitingswegen zijn primair bedoeld voor het stedelijk autoverkeer. Het verkeer tussen stadsdelen en het verkeer tussen de stroomwegen en de stadsdelen in de stad. De route via de Claudius Prinsenlaan (van en naar het centrum) en de Franklin Rooseveltlaan (Zuidelijke Rondweg, van en naar de A27 en A16) is de dichtstbijzijnde stadsontsluitingsstructuur voor Bavel en als zodanig een belangrijke route voor het verkeer van en naar Bavel.

Om de hoofdwegen optimaal te benutten, is het noodzakelijk de doorstroming te bevorderen door middel van maatregelen zoals een betere benutting van bestaande wegen door het aanpassen van bestaande verkeersregelingen, het beheersen van verkeersstromen door bijvoorbeeld te doseren op piekmomenten en het geleiden en ombuigen van verkeersstromen en eventueel indien noodzakelijk het uitbreiden van de infrastructuur. In 2010 is bijvoorbeeld het doorstromingsproject Claudius Prinsenlaan / Loevesteinstraat uitgevoerd, waarbij de doorstroming ook van en naar Bavel sterk is verbeterd. Het mag duidelijk zijn dat de afwikkeling/doorstroming van het autoverkeer één op één kan worden gekoppeld aan milieu (met name luchtkwaliteit). Een verbetering in de doorstroming van het verkeer, betekent vrijwel automatisch ook een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

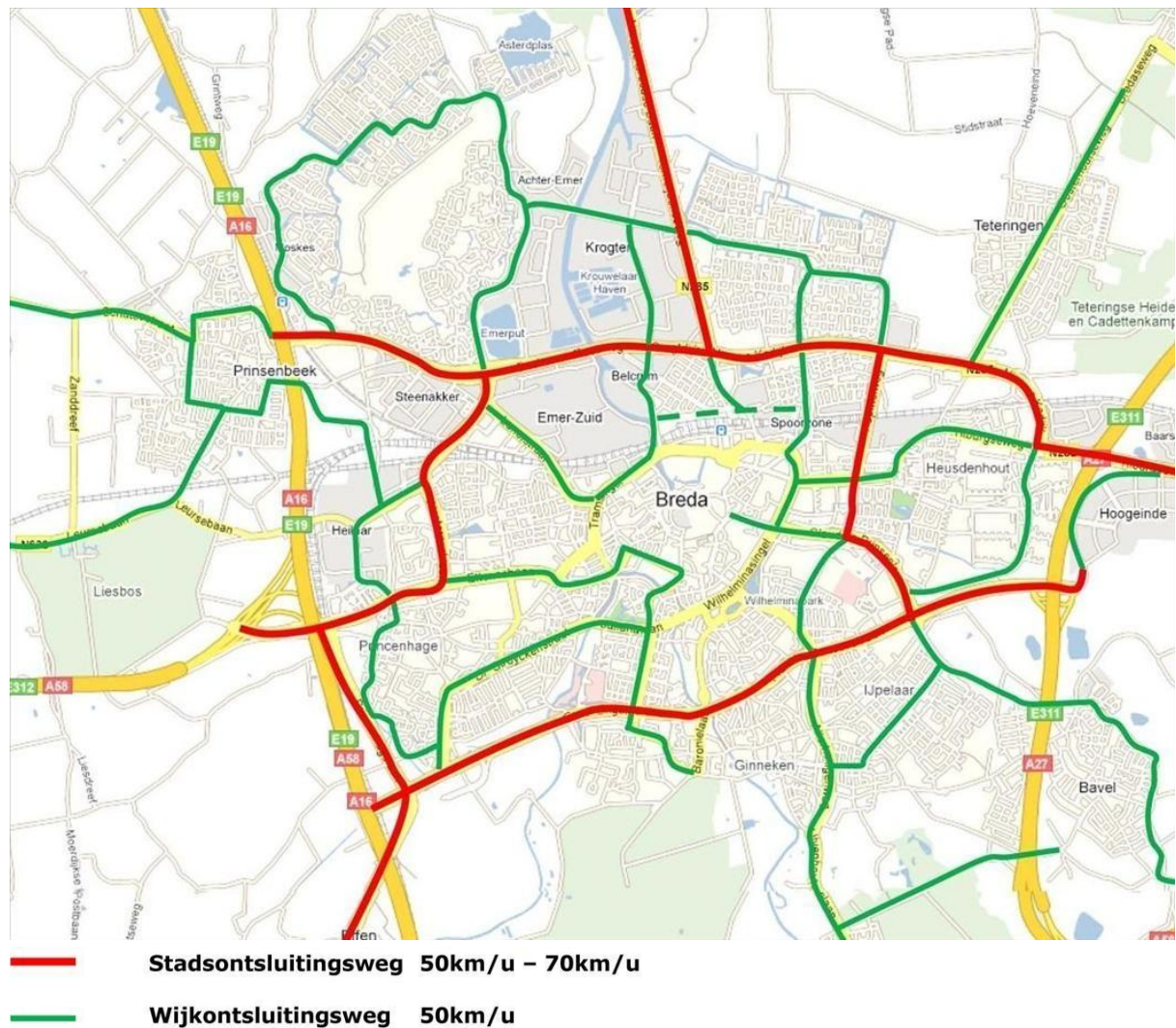
Wijkontsluitingswegen

Wijkontsluitingswegen brengen het autoverkeer van de stadsontsluitingswegen naar de wijken. Ze hebben vaak ook een functie als hoofdroute voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer. Scheiding van verkeerssoorten (vrijliggende fietsvoorzieningen) is uitgangspunt voor de inrichting van deze wegen. De route Claudius Prinsenlaan – Loevesteinstraat – Lange Bunder – Gilzeweg – Roosbergseweg – Deken Dr. Dirckxweg vormt de wijkontsluitende structuur voor de kom van Bavel. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar Bavel.

Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied)

Op de erftoegangswegen gaat het er om de woningen, voorzieningen en bedrijven te ontsluiten voor alle verkeerssoorten. Een goed verblijfsklimaat heeft de hoogste prioriteit. De wegen maken onderdeel uit van 30 km/u-zones. De inrichting van deze wegen gaat uit van gelijkwaardigheid voor alle verkeerssoorten (voorrang van rechts). In de 30 km/u-gebieden kunnen hoofdfietsroutes en busroutes voorkomen. De inrichting van deze straten kan daardoor afwijken. Voor de wegen in Bavel geldt een maximale snelheid van 30 km/u.

Overigens is de vormgeving (inrichting) van 30 km/u wegen een onderwerp wat vaak tot discussie en verwarring leidt. Een klein woonstraatje staat niet in verhouding tot bijvoorbeeld de wegen met een meer zogenaamd 'buurtontsluitingskarakter', zoals bijvoorbeeld de Kerkstraat.



Figuur 2.3 Wegencategorisering Breda

Openbaar vervoer

De volgende lijn rijdt van en naar Bavel:

- Lijn 11: Centraal Station - Tolbrug - Centrum - Amphia Ziekenhuis Molengracht - Bijster - Loevesteinstraat - Nieuw Wolfslaar – Bavel en vice versa.

Bushaltes worden zoveel mogelijk toegankelijk gemaakt, wat wil zeggen dat ook bijvoorbeeld met een rolstoel vrij eenvoudig de bus in kan worden gereden.

Fietsverkeer

Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de volgende routes:

- Loevesteinstraat – Lange Bunder - Gilzeweg;
- Bavelselaan – Nieuw Wolfslaarlaan via het fietsviaduct richting centrum Bavel/rotonde Kerkstraat en noordoostwaarts richting buitengebied;
- Deken Dr. Dirckxweg aansluitend op centrum Bavel/rotonde Kerkstraat.

In Bavel zijn geen ontbrekende schakels in stedelijke fietsroutes, maar wel een paar schakels van slechte(re) kwaliteit, zoals bijvoorbeeld delen van de Kluisstraat. Ook de algemene inrichting van 30 km/uur gebieden is van belang voor de veiligheid van de fietser.

2.4 Functionele structuur

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

2.4.1 Wonen

Woningvoorraad

Bavel is een 'rijk' dorp als we dat afmeten aan de waarde van de woningen. Het grootste deel van de woningen behoort tot de dure categorie (circa 43%). De gemiddelde woningbezetting in de kom (het aantal personen per woning) is iets lager (2,5) dan het landelijk en stedelijk gemiddelde: 2,7 personen per woning (2,3 in heel Breda).

Het woningbestand in Bavel bestaat voor het merendeel uit koopwoningen. Het aantal huurwoningen in Bavel is 750 (een kwart van alle woningen). Het merendeel van de huurwoningen hoort tot de sociale sector (huur tot € 653,-).

Woningcorporatie Laurentius heeft 713 woningen in Bavel, waarvan 181 in Nieuw Wolfslaar. Er is weinig doorstroming in het woningbezit van Laurentius. Precieze gegevens over de wachttijden voor huurwoningen zijn niet bekend, maar de kansen voor jonge starters zijn zeer beperkt.

De omvang van de particuliere huursector is niet bekend. In deze markt zit mogelijk nog wel ruimte, omdat er veel redelijk bemiddelde ouderen zijn, waarvan een deel zijn eengezins koopwoning graag zou inruilen voor een huurwoning in een duurder segment.

Bevolkingsopbouw

In de kom van Bavel wonen momenteel circa 5.100 mensen, in het buitengebied bijna 700 mensen en in Nieuw Wolfslaar ruim 2.200.

Het oude dorp Bavel heeft de afgelopen 10 jaar een licht dalend bevolkingsaantal van 5.370 in 2001 naar ruim 5.100 mensen nu. Ook het buitengebied van Bavel laat een bevolkingsafname zien (van 736 in 2001 naar bijna 700 nu). Nieuw Wolfslaar daarentegen is sinds haar ontstaan in 2004 snel gegroeid. Op dit moment bedraagt het inwoneraantal ruim 2.200. Dat betekent voor het oude dorp Bavel een extra aanwas van meer dan 25% van haar oorspronkelijke bewoners.

De verwachting is dat het aantal inwoners van Bavel (oude kom) de komende jaren nog verder daalt van 5.179 in 2011 naar 4.968 in 2020. Ook in Nieuw Wolfslaar neemt het aantal inwoners richting 2020 licht af (van 2.212 naar 2.083). Bavel staat de komende jaren dus, net als zoveel dorpen, een verdere krimp te wachten. Het is wel denkbaar dat dit niet leidt tot een daling van het aantal huishoudens, de gemiddelde woningbezetting zal immers dalen als er minder kinderen in het dorp wonen. Welke invloed de bouw van ca. 100 woningen op de totale bevolkingssamenstelling heeft, is moeilijk te zeggen.

Als we vooruit kijken naar 2020 dan staat Bavel niet alleen in absolute aantallen maar ook in de samenstelling van de leeftijdscategorieën een verandering te wachten. Het aantal 0 tot 12 jarigen zal gaan afnemen¹⁾, evenals de groep 13 – 18 jarigen. Het aantal 65+ gaat richting 2020 stijgen (een absolute stijging van ongeveer 300). Daarbij vergrijst de kom van Bavel harder dan Nieuw Wolfslaar.

¹⁾ (Opgemerkt moet worden, dat de werkelijke daling mede afhankelijk is van ontwikkelingen in de totale regionale woningvoorraad. Als er meer seniorenwoningen dan eengezinswoningen worden gebouwd zal uitstroom van ouderen uit de eengezinswoningen plaatsvinden. Bavel lijkt dan goede kansen te hebben als vestigingslocatie voor jonge gezinnen in de bestaande woningvoorraad).

Beleid wonen

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 van december 2007 (zie ook paragraaf [3.4.1](#)) 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 woningbouwprogramma opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de bevolkingsgroei minder zal zijn dan verwacht. Gevolg is dat tot 2020 minder woningen gebouwd hoeven te worden dan gedacht. Deze conclusie heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' 2020. Deze programmadoeleinden zijn dus niet meer actueel en zijn aan herziening toe. Hierdoor zijn bijvoorbeeld de woningbouwplannen in Bavel-Zuid gewijzigd. Inmiddels is een herziening van de gehele structuurvisie in voorbereiding.

Vooruitlopend op een nieuwe structuurvisie heeft de gemeenteraad op 16 december 2010 de nota **'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet'** vastgesteld. De nota 'Koers gezet' stelt, op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen, onder andere vast dat in Breda sprake is van 1. een overprogrammering aan woningen en 2. een kwalitatieve 'mismatch' in woningbouwplannen:

- ad 1: op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen is in regionaal verband bepaald dat tot 2020 in Breda een maximum aantal woningen gebouwd mag worden. Er zijn in Breda echter meer nieuwbouwplannen in voorbereiding tot 2020 dan regionaal is afgesproken. Dit wordt 'overprogrammering' genoemd.
- ad 2: daarnaast is sprake van een (gepland) woningbouwaanbod dat niet of niet geheel aansluit op de vraag van de consument. Zo zijn bijvoorbeeld (te) veel appartementen gebouwd in Breda terwijl daar nu en in de toekomst geen vraag meer voor zal zijn. Er moet dus beter zicht komen naar welke woningen in de toekomst vraag is, om zo de ontstane 'mismatch' op te heffen.

Vraag en aanbod zullen dus beter op elkaar afgestemd moeten worden. Het is dus van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Doel van 'Koers gezet' is te komen tot een realistisch programma dat door de markt uitgevoerd wordt. Met 'Koers gezet' zijn de kaders hiervoor vastgesteld en is ingestemd met locatiekeuzes voor ontwikkelingen die zo mogelijk in de periode tot 2020 tot uitvoering kunnen worden gebracht. Daarvoor is het noodzakelijk een proces aan te gaan van realisatie, heroverweging, verdunning en fasering. Met vaststelling van 'Koers gezet' is geen eindbeeld neergezet ten aanzien van de stedelijke programmering; het is het begin van een aangepaste koers bij gewijzigde omstandigheden.

Ter uitvoering van het beleid zoals verwoord in 'Koers gezet' heeft het college in 2010 het regie- en actieplan "Koers gezet en acties Stedelijke programmering" 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.

Op 8 mei 2012 heeft het college de **'2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering'** vastgesteld. Gelet op de gesignaleerde overprogrammering en kwalitatieve mismatch is het wenselijk om tot een bijsturing van de projecten te komen. De gemeente heeft zowel publiek- als privaatrechtelijke mogelijkheden om tot bijsturing van het programma te komen. Een inventarisatie van de instrumenten heeft plaatsgevonden en gelet op de financiële consequenties is gekozen voor een actieve rol van ingrijpen op een natuurlijk moment. Op die natuurlijke momenten zal optimaal ingezet worden op toepassing van het publiek- en privaatrechtelijke instrumentarium.

Eén van de genoemde acties uit het Regie- en Actieplan is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Dit geldt onder meer voor de onbenutte capaciteit in bestemmingsplannen van bestemmingen die, al dan niet exclusief, voorzien in realisering van woningen, of in het gebruik van gronden of gebouwen voor woondoeleinden. Ter uitwerking van 'Koers gezet' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Indien de plancapaciteit wordt teruggebracht kan middels een wijzigingsplan (indien wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in het zogeheten moederplan), bestemmingsplanherziening of een afwijkingsbesluit worden meegewerkt aan een wenselijk initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak.

Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan

In lijn met bovenstaande is dus ook in voorliggend bestemmingsplan woningvermeerdering uitgesloten, ook als dat op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan wel mogelijk was (weghalen van onbenutte woningbouwcapaciteit).

Bij nieuwe aanvragen voor woningbouwontwikkeling wordt dus kritisch gekeken of hier medewerking aan wordt verleend en wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders in de stad.

Voor Bavel is in 'Koers gezet' opgenomen dat ingezet wordt op de ontwikkeling van Bavel-Zuid. Voor deze locatie is uitgangspunt de ontwikkeling van bedrijventerrein, een beperkte woningbouwontwikkeling van circa 100 woningen en ruimte voor circa 10 hectare gemengde functies (waaronder woonwerkkavels met bedrijfswoningen, maatschappelijke functies afgewisseld met wonen). Het college hecht belang aan het bouwen aan de dorpen en het faciliteren van bouwen met (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De locatie Bavel-Zuid is echter niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, omdat dit een dergelijke grootschalige ontwikkeling is die niet passend is binnen de uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan.

Mocht te zijner tijd nog aanvullende woningbouw wenselijk en noodzakelijk zijn in het plangebied, dan zal hiervoor een aparte juridische procedure voor doorlopen moeten worden. Hierin zal dan onder andere gemotiveerd moeten waarom woningbouw passend is binnen de kaders van de stedelijke programmering.

De '**Woonagenda 2011-2014**' is op 20 september 2011 door het college vastgesteld. De kern van de Woonagenda is het beter matchen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda zet vooral in op acties in de bestaande voorraad, omdat deze de grootste dynamiek kent. Hiermee levert zij een bijdrage aan de planologische opgave die volgt uit de nota 'Koers gezet'. De woonagenda is onder ander opgesteld op basis van het Woononderzoek 2010.

In de 'Woonagenda 2011-2014' zijn tien actiepunten benoemd:

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. project 'Wonen boven Winkels';
3. wonen in kantoren;
4. kansen voor wonen en zorg;
5. doorstroming;
6. vermindering woonlasten;
7. meer wooneenheden voor studenten;
8. sloopafwegingskader;
9. aandacht voor arbeidsmigranten;
10. regionaal overleg.

Om de vraag beter op het aanbod te kunnen laten aansluiten en woonmilieus kwalitatief aantrekkelijk te houden, wordt de volgende richting voor gebiedsontwikkeling in de woonagenda aangegeven:

- Appartementen kleiner dan 60 m² alleen in de binnenstad;
- Buiten de binnenstad: minimaal 60% eengezinswoningen en maximaal 40% appartementen kleiner dan 60 m²;
- Wonen voor ouderen en starters ook buiten de binnenstad faciliteren.

Conclusie

In en rond Bavel is een beperkt aantal nieuwbouwplannen mogelijk. In Bavel-Zuid (buiten plangebied) zal vooral aandacht kunnen worden besteed aan kansen voor collectief en particulier opdrachtgeverschap. De kansen voor wonen en zorg worden bij voorkeur gezocht in de kom van Bavel binnen de gwi-cirkel. Het initiatief aan de Kloosterstraat/Pastoor Doensstraat levert hiervoor een belangrijke bijdrage (zie paragraaf [2.5](#)). Dit initiatief is momenteel, hoe wenselijk ook, echter niet concreet genoeg om reeds in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Deze ontwikkeling zal met een aparte juridische procedure doorlopen kunnen worden. In voorliggend bestemmingsplan (de kom) is woningvermeerdering, in overeenstemming met 'Koers gezet', in het hele plangebied uitgesloten.

2.4.2 Bedrijven en kantoren

Om inzicht en afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda te krijgen, is de **'Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020'** vastgesteld (december 2008). De gemeente Breda wil in de periode tot 2020 over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen beschikken. Bij ontwikkelingsruimte voor bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt naar vier typen gebieden: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.

In het noorden van Bavel bevindt zich het kleinschalig bedrijventerrein De Bunder. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen is dit bedrijventerrein aangegeven als consolidatiegebied. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Bij consolideren van bedrijvigheid gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'. Het betreft hier vooral de werkterreinen in de stad nabij woonwijken/buurtten. Het handhaven van de functie en kwaliteit is van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen). Om die reden is het bedrijventerrein positief bestemd voor bedrijven. De enkele niet-bedrijfsmatige functies op het bedrijventerrein zijn eveneens positief bestemd. Meer van dergelijke functies is echter niet wenselijk op dit te behouden terrein voor bedrijven. Aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein is een zone bestemd voor gemengde functies, te meer omdat dit gebied alleen maar niet-bedrijfsmatige functies huisvest. De bebouwing is ook zodanig gebouwd en ingericht dat deze beter geschikt is voor niet-bedrijfsmatige functies.

Het nieuwe geplande bedrijventerrein in Bavel-Zuid bevindt zich ten zuiden van het dorp, buiten onderhavig plangebied. Dit gebied is op ruime afstand gelegen van de kom van Bavel en wordt om die reden niet verder beschreven in dit bestemmingsplan. Het bedrijventerrein wordt te zijner tijd in een afzonderlijke juridische procedure mogelijk gemaakt.

Van grootschalige kantoren is in de kom van Bavel geen sprake. Er is wel een aantal (kleinschalige) dienstverlenende activiteiten gehuisvest in het dorp, zoals financiële en juridische dienstverlening.

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.

Uitgangspunt voor de dorpscentra (waaronder Bavel) is in eerste instantie de verzorging van de eigen inwoners. Vanouds hebben dorpen vaak een eigen karakter, ook wat betreft de winkelstructuur. Zo is het aanbod vaak meer verspreid aanwezig. Daar waar mogelijk wordt de beleidslijn van het streven naar clustering ook toegepast op de dorpen. Het handhaven van een basispakket aan keuzemogelijkheden voor de consument binnen de bestaande ruimtelijke structuur prevaleert boven de concentratiegedachte. Het detailhandelsbeleid met betrekking tot de dorpen is gestoeld op het handhaven en waar mogelijk versterken van de leefbaarheid en levendigheid van het dorp. Het handhaven en waar mogelijk versterken van de lokale consumentenverzorging staat hierbij voorop.

De nadruk ligt hierbij op het handhaven of realiseren van een zo compleet mogelijk dagelijkse artikelaanbod passend bij het consumentendraagvlak in het dorp.

In zijn algemeenheid wordt een concentratie van detailhandel in de dorpskern nagestreefd. Maar in het geval dat dit de leefbaarheid van de kern doorkruist, bijvoorbeeld door ongewenste verkeerstoename, of als de historisch gegroeide ruimtelijke structuur aangetast wordt, zal individueel bezien worden of uitbreiding van bestaand aanbod of nieuwvestiging buiten het centrum aanvaardbaar is.

Toetsingscriteria daarbij zijn de bijdrage aan de versterking van de lokale consumentenverzorging en de effecten op andere winkelgebieden. Het (toekomstig) aantal inwoners in Bavel is voldoende om ook op termijn een redelijk pakket aan dorpsverzorgende winkelvoorzieningen te behouden. Ingezet wordt op modernisering/schaalvergroting van het bestaande aanbod.

Door de beoogde woningbouw in Bavel-Zuid ontstaat voldoende draagvlak in het dorp om te komen tot een uitbreiding van het winkelaanbod. Er zijn hiervoor plannen in ontwikkeling, waarbij ingestoken wordt op een concentratie van het winkelaanbod rond de Pastoor Doensstraat/Kloosterstraat (zie paragraaf [2.5](#)). De haalbaarheid en effecten van de plannen wordt op dit moment onderzocht. Door de

beoogde versterking zullen de inwoners voor langere termijn over een redelijk compleet eigen winkelaanbod beschikken.

In Bavel zijn de meeste detailhandelsvestigingen gelegen aan de oude dorpslinten Brigidastraat, Kloosterstraat en Pastoor Doensstraat. Daarnaast is een aantal solitair gelegen (volumineuze) detailhandelsvestigingen aanwezig, zoals de Boerenbond en een meubelzaak.

2.4.4 Horeca

Horecabeleidsplan 2005

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 leisuuraanbod, 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.

Aanvulling Horecabeleidsplan 2011

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 voordoen. In het oude model was sprake van vier categorieën horeca. In de nieuwe opzet wordt gewerkt met zeven categorieën. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe indeling opgenomen.

In Bavel zijn diverse lichte horecagelegenheden aanwezig, zoals een snackbar, restaurant en een café-lunchroom. Deze horecavoorzieningen zijn verspreid gelegen door het dorp. De huidige horecabedrijven hebben vooral een lokaal verzorgende functie. Er is in Bavel geen sprake van enige clustervorming.

Gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, is het niet wenselijk dat buiten de winkelcentra, dat wil zeggen 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 daghoreca (horeca 1) behoort zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in de winkelgebieden, een te grote spreiding hiervan zal namelijk het gewenste ondersteunende effect teniet doen. Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. De winkeltijdenwet maakt het mogelijk dat winkels tot 22.00 uur open mogen zijn. Behalve supermarkten blijkt in de praktijk dat de winkels met uitzondering van de koopavond tot 18.00 uur open zijn. Omdat winkelondersteunende daghoreca gericht is op het winkelen publiek moeten de vestigingen zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden. Het schenken van alcohol is zonder drank- en horecavergunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan. Op het moment dat geen sprake meer is van winkelondersteunende daghoreca en/of het hoofddoel van het horecabedrijf meer gericht is op het verstrekken van maaltijden en alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse valt het bedrijf binnen een andere horeca categorie, te weten categorie 2 of 3. Er is dan geen sprake meer van overeenstemming met de gebruiksvorming en karakter van het winkelgebied.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel

Ook is in toenemende mate sprake van een combinatie van detailhandel en horeca in één vestiging waardoor vaak discussie ontstaat of nu sprake is van een detailhandelsvestiging of van een horeca 1 vestiging. Om die reden is in het geactualiseerde horecabeleid aangegeven wanneer een functie zelfstandig wordt uitgeoefend en wanneer deze ondergeschikt is.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel is het bedrijfsmatig verstrekken van vooral niet-alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfunctie detailhandel waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie detailhandel qua uitstraling. Hierbij geldt een aantal randvoorwaarden:

- De horeca dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie (detailhandel).

- De openingstijden van de horeca zijn gelijk aan de openingstijden van de winkel.
- De hoofdfunctie is detailhandel.
- De horeca mag niet zelfstandig worden uitgeoefend.
- Het horecagedeelte mag niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.
- Het schenken van alcohol is zonder drank-en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan.
- Terrassen zijn bij winkels met ondergeschikte horeca niet toegestaan.
- Voor de ondergeschikte horeca bij detailhandel mag geen specifieke aandacht worden gevraagd los van de aandacht voor de detailhandel in de vorm van afzonderlijke reclames, openingstijden internetsites e.d.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, worden geëxploiteerd.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.
- Ondergeschikte horeca is ook toegestaan bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen.

2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

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

Wijk- en buurtcentra

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. Besturen worden geacht de exploitatie kostendekkend, dus zonder gemeentelijke subsidie, te organiseren.

(Specifiek) voor Bavel geldt het volgende voor de wijkcentra:

- De wijkcentrumfunctie van 't Klooster en ouderensteunpunt de Voore wordt gehandhaafd vanwege de behoefte aan huisvesting van maatschappelijke activiteiten in dit gebied.
- De functie van De Haay (buiten het plangebied gelegen) als wijkcentrum is komen te vervallen, aangezien de gebruikswaarde van De Haay beduidend lager is dan die van het gebouw 't Klooster.

Er zijn in Bavel verschillende alternatieve locaties in Bavel aanwezig, die ook deels als ontmoetingsplek c.q. wijkfunctie kunnen fungeren:

Primair onderwijs:	Toermalijn, Spindel
Voortgezet onderwijs:	-
Zorgvoorzieningen:	De Voore
Overige voorzieningen:	Bibliotheekservicepunt

Onderwijs en jeugd

Bavel kent een tweetal basisscholen:

- openbare basisschool De Toermalijn aan de Zuster Boomaarsstraat;

- katholieke basisschool De Spindel aan de Pastoor Doensstraat.

De Toermalijn is gehuisvest in een semi-permanent gebouw. De Spindel is gehuisvest in een permanent gebouw. Beide scholen maken bovendien gebruik van tijdelijke huisvesting eveneens in de vorm van semi-permanente bouw.

In het Integraal Dorps Ontwikkelingsplan Bavel (IDOP) (paragraaf [3.4.2](#)) is aangegeven dat de huidige locatie (in het centrum) van beide basisscholen voldoet. Dependances elders lijken niet wenselijk. Er is een sterke wens bij de schoolbesturen om de komende jaren op de huidige locatie tot nieuwbouw te komen waarbij beide basisscholen samen gaan in één gebouw (talentencentrum / brede school) waarin ook ruimte kan komen voor andere maatschappelijke voorzieningen. Door daarbij te kiezen voor een meerlaags gebouw (nu is alles 1-laags) kan op de huidige locatie ruimte vrijgespeeld worden voor woonvoorzieningen voor ouderen. Een dergelijk plan is alleen haalbaar als alle betrokken partijen (o.a. Bestuurlijk Overleg Breda, zorginstellingen, woningcorporaties en eventuele andere investeerders) bereid zijn mee te denken en mee te doen. De nieuwbouw zou een vervanging moeten worden van de huidige schoollocaties. In het IDOP is voorgesteld om hiernaar een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren. Inmiddels is dit onderzoek uitgevoerd en zijn drie scenario's onderzocht. De verdere uitwerking en bijbehorende consequenties van de scenario's moet nog plaatsvinden (zie ook paragraaf [2.5](#)). Om die reden is in het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Bavel nog geen rekening gehouden met een dergelijk talentencentrum, aangezien de consequenties nog niet helder zijn en hierover dus nog te veel onduidelijkheid bestaat. In het bestemmingsplan zijn de huidige locaties van de scholen bestemd voor onderwijs/maatschappelijke doeleinden. Hierbij is wel ruimte geboden voor een beperkte (permanente) uitbreiding van de huidige bebouwing.

In de kom van Bavel is ook een aantal voorzieningen voor kinderopvang aanwezig, bijvoorbeeld aan de Lange Bunder, Pastoor Doensstraat en Zuster Boomaarsstraat. Deze voorzieningen worden (wederom) opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Zorg

In het dorp is een huisartsenpraktijk met 3 huisartsen aanwezig. Geneesmiddelen kunnen inwoners van Bavel ophalen bij twee apotheken. Ook zijn er fysiotherapeuten, een tandarts en een logopediste gevestigd in Bavel. Bavel heeft geen woonzorgcentrum en geen verpleegbedden (wonen met intensieve permanente zorg). In het IDOP wordt dit door ouderen, de huisarts en door zorginstellingen signaleerd als een urgent en belangrijk gegeven. Het gevolg is dat wanneer thuiszorg onvoldoende hulp kan bieden, hulpbehoevende ouderen verplicht zijn buiten Bavel te moeten wonen. Hierdoor raken deze ouderen hun sociale contacten onnodig kwijt. Voor veel Bavelaren een punt van grote zorg. Men wil, ook als men hulpbehoevend wordt graag in het eigen dorp blijven wonen.

Het initiatief om zorgwoningen toe te voegen in de kom van Bavel (Kloosterstraat/Pastoor Doensstraat, paragraaf [2.5](#)) is een welkome ontwikkeling en sluit aan op de zorgvraag in Bavel.

Religie

In het plangebied is één religieuze instelling aanwezig: de katholieke kerk van de parochie Heilige Maria Hemelvaart op de hoek van de Kloosterstraat en Brigidastraat.

2.4.6 Sport en recreatie

Sport

In onderhavig plangebied is wat betreft sportvoorzieningen alleen sporthal de Huif aan de Deken Dr. Dirckxweg gelegen. Hierin is een groot aantal binnensportverenigingen actief, zoals de tafeltennisvereniging en de badmintonvereniging. De Huif wordt overdag voor een groot deel gebruikt voor schoolsport.

In 't Karrenwiel heeft een aantal verenigingen onderdak gevonden: de sjoelvereniging, dart- en biljartvereniging en de handboogschieters. Ook is er een commerciële sportschool, het Gymnasium, aan de Ambachtsweg.

Recreatie

Inwoners van Bavel kunnen kiezen uit een zestal koren en twee muziekverenigingen. Ook is er een fotovereniging (in 't Klooster) en een slagwerkvereniging. De Nieuwe Veste heeft een dependance in 't Klooster. Zij bieden hier muzieklessen aan (zoals viool, keyboard, saxofoon, klarinettes) en

voorbereidend muziekonderwijs. Daarnaast grenst aan de kom een groot buitengebied wat als recreatief uitloopegebied wordt gebruikt (wandelen, fietsen, hardlopen, etc.).

2.5 Ontwikkelingen

Herontwikkeling hoek Pastoor Doensstraat / Kloosterstraat

In februari 2012 is een principeverzoek ingediend voor nieuwbouw van winkels en zorgwoningen op de percelen Pastoor Doensstraat 4 en Kloosterstraat 11-19 (oneven nummers) in Bavel.

Het ingediende plan bestaat uit een onderbouw met detailhandel (AH verplaatst van verderop in de Pastoor Doensstraat naar nieuwbouw) en op de verdiepingen 29 onzelfstandige zorgseenheden en 11 woningen met mogelijkheden tot zorg. De opgang naar deze zorgseenheden en woningen is aan de Kloosterstraat gesitueerd. Een aantal van de eenheden is op het achterterrein georiënteerd, waar de nieuwe parkeerplaats met 78 parkeerplaatsen gepland is. Ook aan de straatzijden komen extra parkeerplaatsen. Tussen de oud- en nieuwbouw door loopt aan de Pastoor Doensstraat een voetgangersdoorgang naar de nieuwe parkeerplaats. De parkeerplaats is voor voertuigen via de Kloosterstraat en Lange Vore bereikbaar.

Het verzoek is op hoofdlijnen getoetst aan het gemeentelijk beleid en de ontwikkelaar heeft het plan samen met de gemeente verder uitgewerkt. In principe wordt positief gestaan tegenover deze ontwikkeling; een uitbreiding van detailhandel en zorgseenheden is gewenst op deze locatie. Het geeft een impuls aan het hart van Bavel en past binnen de opgaven voor Bavel zoals genoemd in het IDOP.

Deze ontwikkeling is momenteel echter nog niet concreet genoeg om deze rechtstreeks te vertalen in onderhavig bestemmingsplan. Indien de plannen concreet genoeg zijn, zal voor de locatie apart een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. Deze procedure kan eventueel deels parallel aan onderhavig bestemmingsplan doorlopen worden.

Realisatie brede school

Aanleiding

In februari 2011 is de Beleidsvisie Brede scholen Breda 2011-2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Breda met de ondertitel een kansrijke omgeving voor jong talent. Deze visie is de eerste deeluitwerking van de visie op het jeugdbeleid, vastgelegd in de nota 'Jong@Breda'. In 2014 moeten alle basisscholen een brede school vormen door samen te werken met tenminste de kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijven/peuterspeelruimten/voorschool/buitenschoolse opvang), maar ook met andere voorzieningen die de talentontwikkeling van kinderen stimuleren, zoals sport, cultuur, gezondheid.

Het gaat vooral om inhoudelijke samenwerking (doorgaande leer- en ontwikkelingslijnen). Daarbij wordt de school gezien als het hart van de wijk. Er wordt breder gebruik gemaakt van de ruimte in de scholen en samengewerkt met andere voorzieningen voor de realisatie van dagarrangementen, waardoor kinderen gedurende werkdagen in een sluitend programma de hele dag kunnen worden opgevangen binnen schooltijd en vrije tijd van 7.00-19.00 uur. De functie van schoolgebouwen verandert hierdoor. Als hart van de wijk worden ze niet alleen gebruikt voor het onderwijsprogramma aan kinderen, maar kan er ook buiten schooltijden gebruik van worden gemaakt door zowel kinderen als anderen die bijdragen aan de ontwikkeling van het brede schoolconcept. Schoolpleinen worden waar mogelijk openbaar speelterrein en aangrenzende openbare ruimte wordt onderdeel van het schoolplein.

De brede school als hart van de wijk is daarmee verbonden aan onderwijshuisvesting. Doel is niet alle voorzieningen onder één dak te huisvesten, maar wel om schoolgebouwen van voldoende kwaliteit te hebben die veel breder kunnen worden ingezet dan alleen voor het onderwijs. Daar waar ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting de brede schoolontwikkeling kan versterken is het van belang kansen die zich voordoen te benutten.

In Bavel wordt door de scholen en kinderopvang reeds inhoudelijk samengewerkt. Mogelijke nieuwbouw zal zo worden vormgegeven dat dit bijdraagt aan het verder ontwikkelen van het brede schoolconcept door de scholen als wijksschool te positioneren en samenwerking te zoeken met het bijzonder onderwijs.

Haalbaarheidsstudie

Naar aanleiding van bovenstaande is in de raadsvergadering van 28 juni 2012 een motie aangenomen. Hierin wordt het college verzocht om aan de commissie Maatschappij in een

haalbaarheidsstudie tenminste 3 scenario's voor te leggen, waarbij per scenario aangegeven wordt binnen welke termijn een brede school in Bavel gerealiseerd kan worden. Het haalbaarheidsonderzoek is op 13 november 2012 in het college behandeld en op 29 november 2012 aan de commissie Maatschappij voorgelegd.

In het haalbaarheidsonderzoek worden de gevraagde scenario's gepresenteerd met de globale financiële gevolgen en realisatietermijnen. Het gaat in dit stadium om "*volumestudies*", dat wil zeggen dat onderzocht is of op de onderzochte locaties voldoende plek is voor de benodigde ruimte. Het gaat dus nog *niet* om voorstudies van concrete gebouwen. Bij de berekening is uitgegaan van de hierbij gebruikelijke normbedragen. Als de realiseringsfase aanbreekt, worden deze studies op detailniveau uitgewerkt en kunnen allerlei praktische wensen, zoals een extra wissellokaal of schuifruimte, meegenomen worden.

Uitgangspunten

- De huidige locatie van de beide basisscholen in Bavel is ook de voorkeurslocatie zoals die in het IDOP Bavel is opgenomen.
- De scenario's bestaan uit de verschillende stedenbouwkundige oplossingen voor het inpassen van de gewenste nieuwbouw in het gebied. Zowel de tijdelijke huisvesting als de Toermalijn zijn aan vervanging toe, zodat nieuwbouw onvermijdelijk is.

Stedenbouwkundige visie

Op groter schaalniveau is het wenselijk om de Groene Long van Bavel te laten doorlopen tot aan het centrum van het dorp. Dit is een grote ruimtelijke en functionele kwaliteit van Bavel.

Dit betekent voor de voorliggende locatie dat de bestaande Toermalijn zal worden verplaatst in oostelijke richting en de nieuwe school zich helder oriënteert op deze doorlopende groene ruimte. Het evenemententerrein ten westen van de locatie kan worden opgenomen in de groene zone.

Er worden een drietal modellen voorgesteld die verschillen in fasering.

Scenario 1: gefaseerde nieuwbouw voor beide scholen in één gebouw:

Dit model gaat uit van een sterke fasering. Uiteindelijk zou dit model leiden tot één groot gebouw van 2 bouwlagen. Het gebouw kan verschillende schoolpleinen krijgen waarvan één ervan binnen het bouwblok is gelegen. De mogelijke realisatie van een aantal zorgwoningen aan de Pastoor Doenstraat is ideaal gezien de ligging naast de voorzieningen van het centrum van Bavel.

Nadelen:

- De Carroussel dient bij het eindmodel te worden verplaatst.

Voordelen:

- Één helder ruimtelijk volume aan een grote open plek.
- Het plan kan goed gefaseerd worden waarbij delen van bestaande scholen in bepaalde fases gehandhaafd kunnen worden.
- De locatie van de bestaande Toermalijn wordt vrijgespeeld om de "groene long" te laten doorlopen of de locatie te ontwikkelen.
- De locatie van het bestaande gebouw van De Spindel wordt ook deels vrijgespeeld voor ontwikkeling.
- Het bestaande fietspad kan worden behouden.

Scenario 2: volledige nieuwbouw voor beide scholen in één gebouw

Dit model gaat uit van één duidelijk volume van 2 bouwlagen gelegen aan de "groene long" van Bavel. Het bestaande fietspad dient te worden vervangen. Het gebouw wordt gebouwd in een carré met het schoolplein binnen het bouwblok. Afstand tot de woningen ten westen van de schoollocatie is circa 45 meter wat met groen kan worden ingericht.

Nadelen:

- Fasering is moeilijk. Het gebouw dient in 1 keer gebouwd te worden. Voor alle scholen dient dus tijdelijke huisvesting elders te worden gerealiseerd.
- Bestaande fietspad wordt opgeheven en nieuwe route kan worden gerealiseerd. De kosten voor het verplaatsen en opruimen van ondergrondse infrastructuur is groot.

Voordelen:

- Elke fase zou stedenbouwkundig een acceptabel model zijn. Uiteraard heeft de eindfase de uitgesproken voorkeur.
- Kansen voor zorgwoningen aan de Pastoor Doenstraat in/nabij het centrum van Bavel.
- De Carroussel en het evenemententerrein kunnen blijven zitten op de huidige locatie.

Scenario 3: brede school met behoud van het gebouw van de Spindel:

Dit model gaat uit van het behouden van het hoofdgebouw van De Spindel, het bouwen van een gebouw van 2 bouwlagen voor de Toermalijn en een gebouw van 2 bouwlagen voor De Spindel waar tevens een aantal centrale functies kunnen worden opgenomen voor beide scholen. De hoofdentree van de brede school komt te liggen nabij het parkeerterrein aan de westzijde van de locatie. Een tweede mogelijke entree kan worden gesitueerd aan de Pastoor Doensstraat. Er komen twee grote schoolpleinen voor elke school één. De buitenruimte van de kinderdagopvang De Carrousel kan eventueel onderdeel zijn van één van de grote schoolpleinen. Dit past binnen het concept van de brede school.

Nadelen:

- Ruimtelijk gezien wordt het een vrij langgerekt gebouw met lange gangen.
- Er is een behoorlijk aantal verhuisbewegingen noodzakelijk.
- Het bestaande fietspad wordt deels verlegd wat flinke kosten met zich meebrengt (voor de verplaatsing van mogelijke kabels en leidingen)

Voordelen:

- Het plan kan goed gefaseerd worden waarbij delen van de bestaande bebouwing in bepaalde fases gehandhaafd kunnen blijven.
- Het bestaande gebouw van De Spindel kan gehandhaafd blijven.
- De locatie van de bestaande Toermalijn wordt vrijgespeeld om de “groene long” te laten doorlopen of de locatie te ontwikkelen.

Conclusies

Nieuwbouw op de locatie is mogelijk waarbij een compacter volume gerealiseerd kan worden. Hierdoor komt ruimte vrij voor een groenvoorziening of een andere bestemming. Ook is het mogelijk om op de locatie nieuwbouw te realiseren in losse units waardoor veel groene tussenruimte ontstaat.

De situatie rondom de Toermalijn, de tijdelijke huisvesting en de Spindel is complex. In dit stadium is het daarom lastig om een voorkeurscenario aan te wijzen. Welk scenario de voorkeur heeft, hangt af van de beoordeling van de vele verhuisbewegingen die in het ene scenario nodig zijn en de omvang van de nieuwbouw die het andere scenario met zich mee brengt. De schoolbesturen en andere partijen zullen daar samen een oordeel over moeten vellen.

Aangezien het haalbaarheidsonderzoek duidelijk bedoeld is als 'massastudie' en nog niet duidelijk is welk scenario of combinatie van scenario's wordt gekozen en tot een bouwplan wordt verwerkt, is gekozen om deze ontwikkeling niet juridisch mogelijk te maken in onderhavig bestemmingsplan. Er zijn te veel onzekerheden en er kan niet voldoende onderbouwd en gemotiveerd worden waarom deze ontwikkeling ruimtelijk, maatschappelijk en financieel gezien haalbaar is.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante (integrale) ruimtelijke beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. Het sectorale beleid is niet in dit hoofdstuk opgenomen, maar is genoemd in hoofdstuk 2 en 4.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. 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.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een groot deel van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (paragraaf [3.2.2](#)) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Het kabinet formuleert in de SVIR "ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid". Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland.

Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkent, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo.

Specifiek voor Breda kan het volgende worden opgemerkt. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw Sleutelproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld. Verder geldt, ook voor Breda, dat de ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden.

Plangebied

Onderhavig plangebied is buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in lijn met de structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 1 oktober 2012) geborgd. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

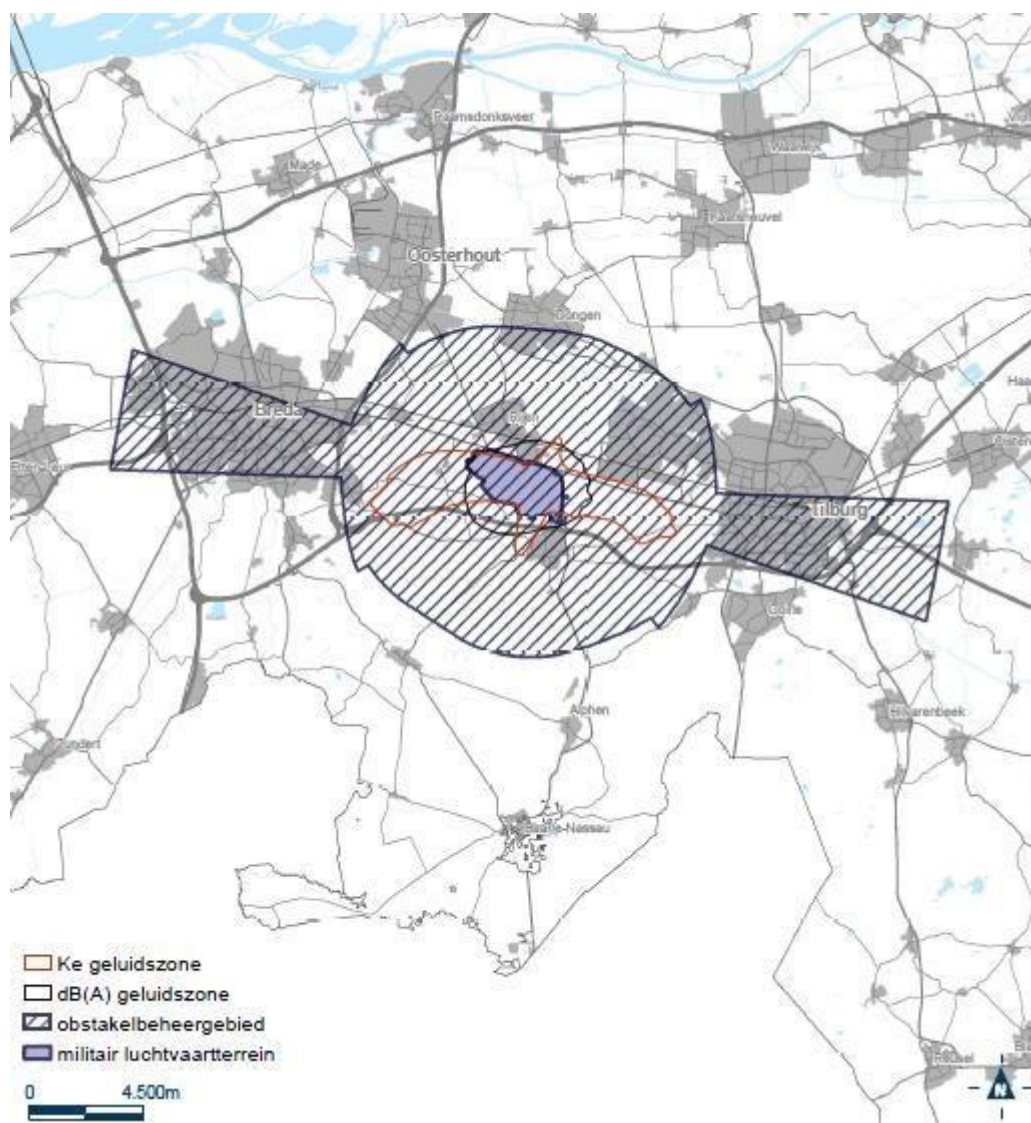
1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken;
6. veiligheid rond rijksvaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van hoofd(spoor)wegennet;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid en bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
11. toekomstige rivierverruiming langs de Maas;
12. verstedelijking in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf [3.2.1](#)). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

Plangebied

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is namelijk deels gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein.



Figuur 3.1 Uitsnede militair luchtvaartterrein - vliegbasis Gilze-Rijen [uit: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), bijlage 3.6]

In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen (op de bijbehorende kaarten, zie ook figuur 3.1, zijn ter indicatie van het obstakelbeheergebied alleen de contouren van de buitenste beperkingen opgenomen).

Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 110 tot 135 meter mag gelden. Echter, de maximale toegestane bouwhoogte voor bouwwerken bedraagt volgens het bestemmingsplan 50 meter (middels wijzigingsbevoegdheid). De maximale toegestane hoogte in het plangebied is dus beduidend lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken'.

Over het plangebied is het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht gelegen. In dergelijke gebieden gelden beperkingen ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Deze beperkingen hebben betrekking op de maximale bouwhoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied.

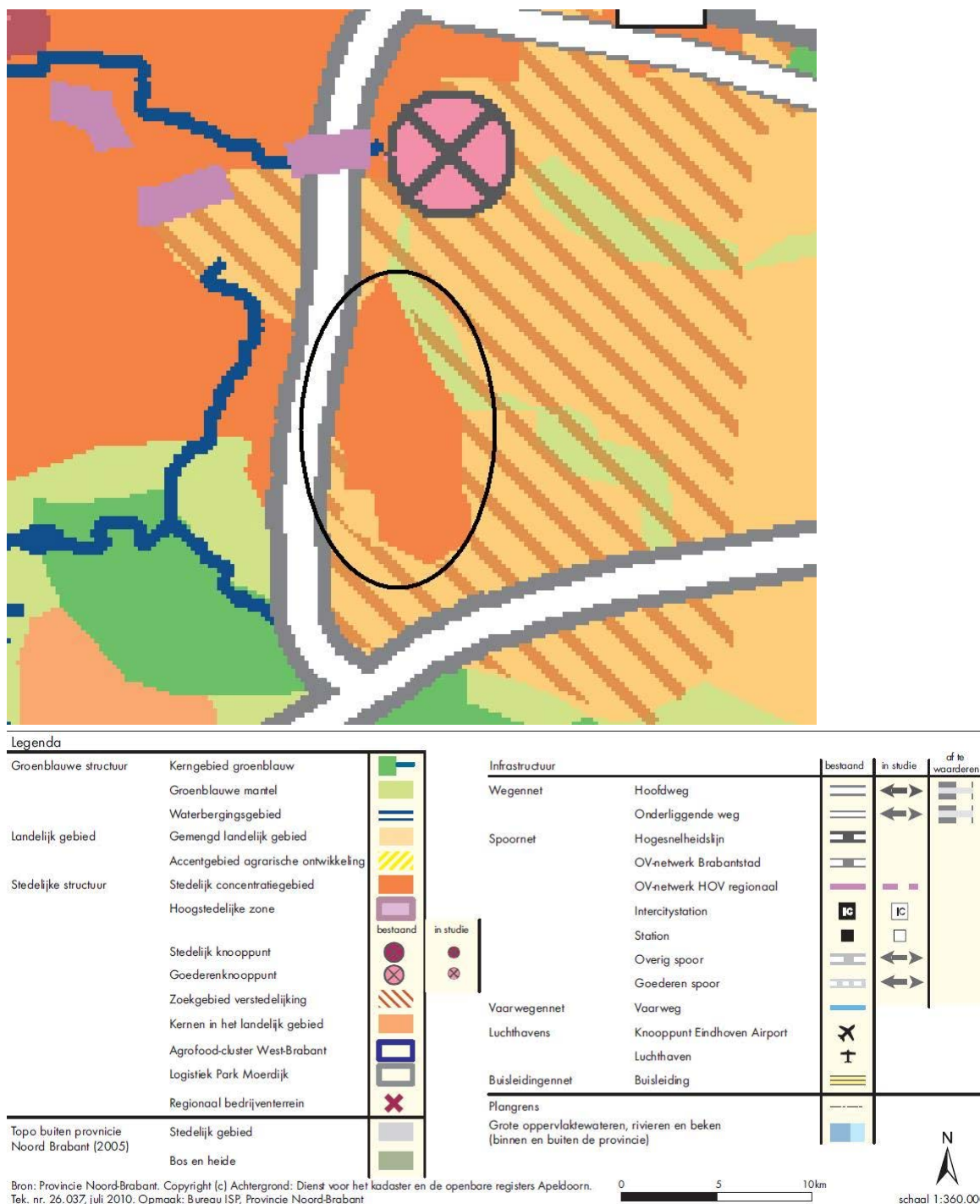
Het plangebied is gelegen op circa 35 kilometer van de radarantenne. In de regels vanuit het Barro/Rarro is bepaald dat in het gebied vanaf 15 tot 75 kilometer van de radarantenne de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de antenne ten opzichte van NAP vermeerderd met 65 meter. De hoogte van de antenne van vliegbasis Woensdrecht bedraagt 45,2 meter + NAP. De maximale bouwhoogte in het voornoemde gebied mag dus niet meer bedragen dan 110,2 meter + NAP. Het bestemmingsplan staat geen bouwhoogtes toe die hoger zijn dan deze maat. De hoogst toegelaten bouwhoogte binnen de planregels bedraagt 50 meter voor zendmasten en dergelijke, nadat burgemeester en wethouders gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming 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. In deze structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet. De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (paragraaf [3.3.2](#)) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.



Figuur 3.2 Uitsnede structuurkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening (plangebied is globaal met zwart omcirkeld)
[bron: www.brabant.nl]

Plangebied

Het grootste deel van het plangebied is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als stedelijk concentratiegebied (figuur 3.2). In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking.

De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen.

Het plangebied is een grotendeels bestaand woongebied. Er wordt in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woningbouw of andere (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een provinciaal belang schaden. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

3.3.2 Verordening ruimte 2012

De 'Verordening ruimte 2012' (vastgesteld op 11 mei 2012 en 1 juni 2012 in werking getreden) 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 en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

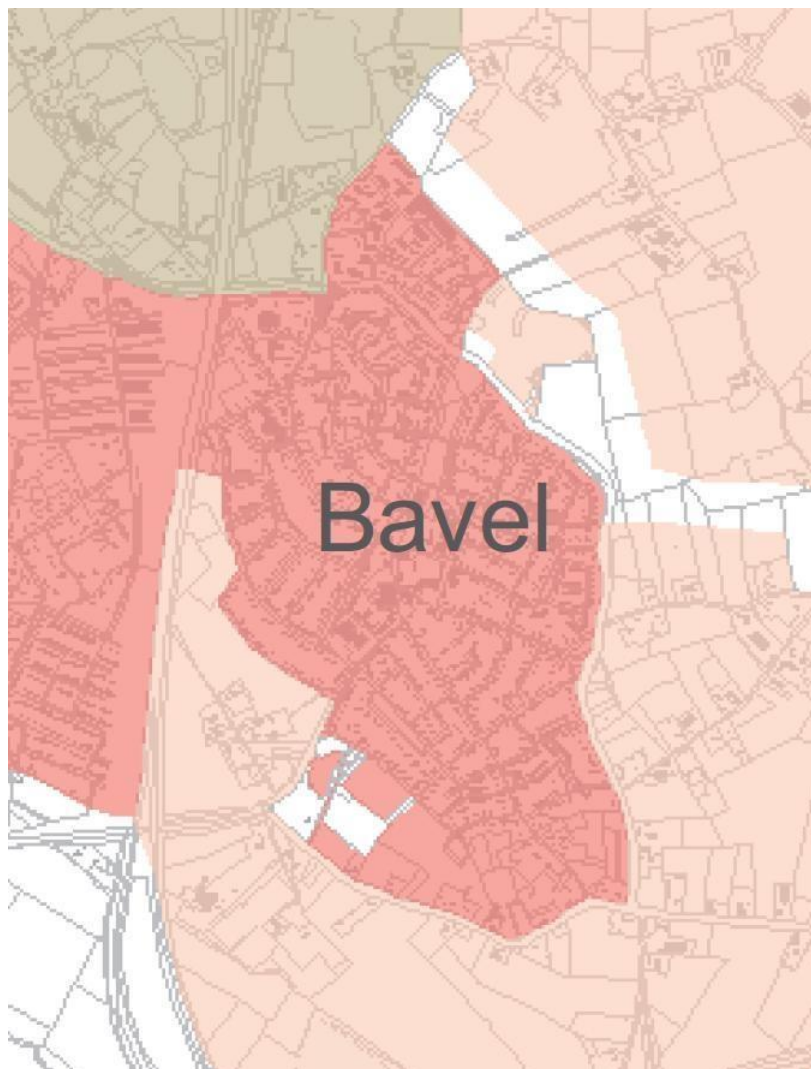
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De regels van de Verordening ruimte zijn, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, erop gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, dienen te voldoen. In de Verordening zijn voor de verschillende onderwerpen gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Hieronder wordt per onderwerp aangegeven of voor het plangebied regels gelden en zo ja, welke.

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 3.3). De Verordening zegt over gebieden in stedelijk gebied dat 'bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied'. Ook moet gemotiveerd worden dat een ontwikkeling, gericht op wonen en werken, past binnen de regionale afspraken hierover.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt waarover afstemming nodig is. Het plangebied is een grotendeels bestaand woongebied.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

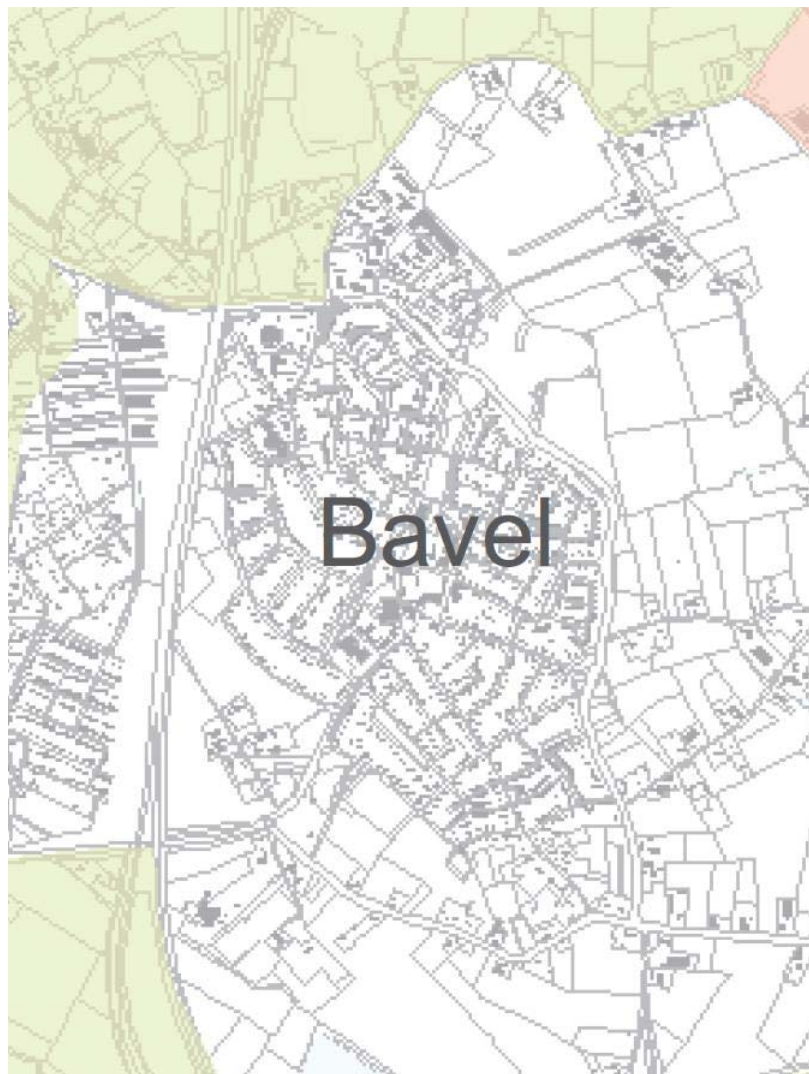
- Stedelijk concentratie gebied
- Kernen in landelijk gebied

- Gebied integratie stad-land

Figuur 3.3 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'stedelijke ontwikkeling' [bron: www.brabant.nl]

Ontwikkeling intensieve veehouderij

Het plangebied is geheel gelegen in het bestaand stedelijk gebied en heeft daarom geen betekenis voor de intensivering of extensivering van de intensieve veehouderij (figuur 3.4).



Ontwikkeling intensieve veehouderij

 Extensiveringsgebied

Figuur 3.4 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'ontwikkeling intensieve veehouderij' [bron: www.brabant.nl]

Water

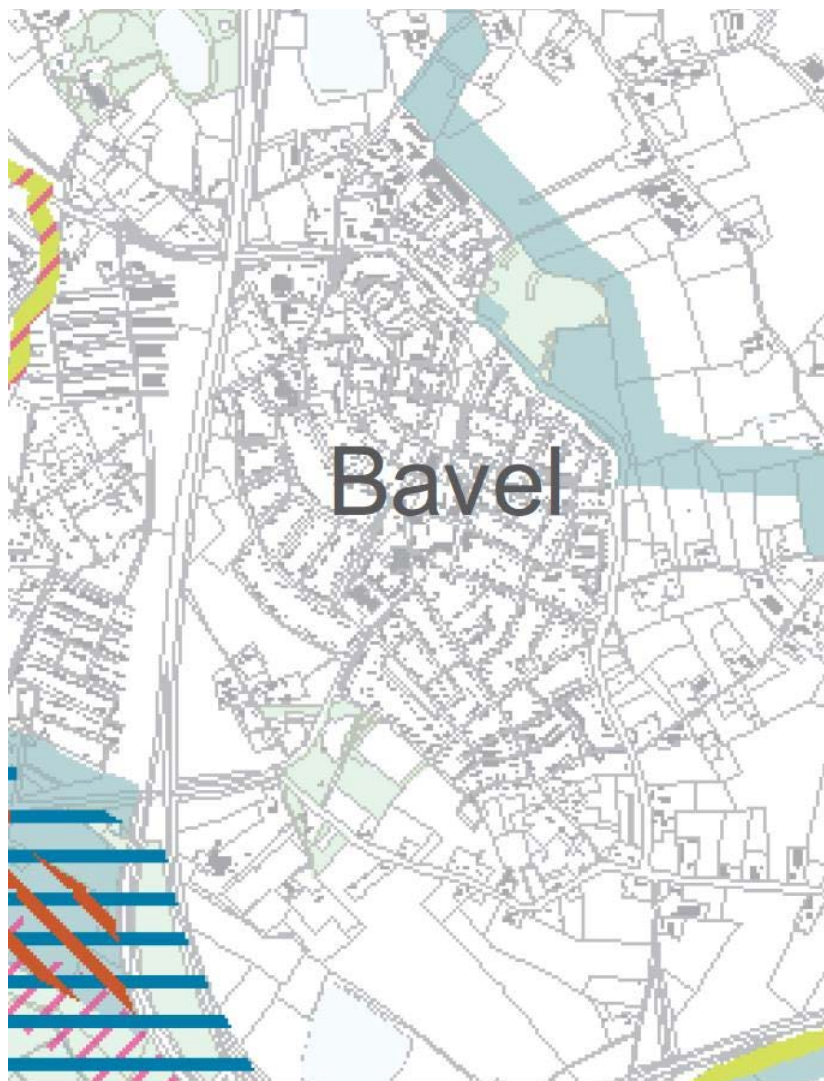
Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar een speciale bescherming geldt in het kader van de waterberging, grondwater of waterkering (figuur 3.5). Er zijn ook geen categorie A-waterlopen aanwezig die als zodanig bestemd moeten worden.



Figuur 3.5 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'water' [bron: www.brabant.nl]

Natuur en landschap

Het plangebied is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur of de groenblauwe mantel. Een uitzondering is een deel van de weg Lange Bunder (figuur 3.6) die als groenblauwe mantel is aangeduid. De weg is een bestaande weg en ook zo als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan Woongebied Bavel (1998) als 'Verkeersdoeleinden, wijkontsluiting'. Hierin zijn geen specifieke regels opgenomen ter bescherming van eventuele ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden. De betreffende weg is dus een bestaande bestemming die in het vigerende bestemmingsplan reeds als 'stedelijke' functie is bestemd. De Verordening ruimte is wat dit betreft dus niet in overeenstemming met de feitelijke en vigerende situatie. In onderhavig bestemmingsplan zijn daarom ook geen specifieke regels opgenomen ter bescherming van bepaalde waarden en is de vigerende en feitelijke situatie als zodanig bestemd (bestemming 'Verkeer').



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs

Figuur 3.6 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'natuur en landschap' [bron: www.brabant.nl]

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden, complexen of objecten aanwezig (figuur 3.7).



Cultuurhistorie

-  Werelderfgoed De Hollandse Waterlinie
-  Complex van cultuurhistorisch belang
-  Aardkundig waardevol gebied
-  Cultuurhistorisch vlak

Figuur 3.7 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'cultuurhistorie' [bron: www.brabant.nl]

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de regels van de Verordening ruimte en is dus in overeenstemming met de provinciale belangen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven.

In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen.

Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en later bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie is daarom wenselijk en in voorbereiding.

Plangebied

De kom van Bavel is in de structuurvisie uit 2007 aangegeven als een consolidatiegebied. Het gebied ten zuiden van de kom is aangegeven als een transformatiegebied voor wonen en voor werken. Echter, dit gebied is buiten het plangebied gelegen en derhalve wordt deze niet verder besproken.

In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke initiatieven krijgen prioriteit op basis van de gemeentelijke beleidsdoelen, bijvoorbeeld de realisatie van een brede school. Eventuele toekomstige woningbouwontwikkelingen zullen in het licht van de nieuwe Structuurvisie beoordeeld worden.

3.4.2 Integraal Dorps Ontwikkelingsplan Bavel

In 2011 en 2012 is een Integraal Dorps Ontwikkelingsplan (IDOP) opgesteld voor Bavel. Bij het opstellen van dit IDOP zijn vertegenwoordigers uit diverse geledingen van het dorp, maatschappelijke organisaties en de gemeente betrokken. Het IDOP bevat de visie van de inwoners op het dorp Bavel.

Bavel is een bijzonder dorp dat onder de rook van Breda ligt en dat de afgelopen jaren hard is gegroeid. Toch is het nog steeds een dorp met een echt dorpshart en een betrokken gemeenschap. Bewoners van Nieuw Wolfslaar, die lang niet allemaal een verleden in Bavel hebben, bouwen er wel snel een band mee op. Ze doen er hun boodschappen, en hun kinderen gaan naar één van de twee basisscholen in de oude kom. Hoewel er weinig voor ouderen geschikte woningen in het dorp zijn blijven ook ouderen zo lang mogelijk in Bavel wonen. Ruim 50 verenigingen, organisaties van bewoners, ondernemers en sociale professionals doen hun best het dorp leefbaar en levendig te houden. Bavel kent een actieve gemeenschap die zelf verantwoordelijkheid neemt voor het maatschappelijk klimaat in de gemeente. Men zorgt voor zichzelf en voor elkaar. Maar er zijn ook zorgen. De invloed van de bezuinigingen, de economische crisis en de stagnatie van de woningmarkt gaan niet voorbij aan Bavel. De gemeente en andere professionele partijen moeten keuzes maken bij het in stand houden of vernieuwen van maatschappelijk vastgoed (scholen, buurthuizen, zorginstellingen), collectieve voorzieningen en voor professionele inzet in het sociale domein. In de verdeling van de schaarse middelen ervaart Bavel op dit moment onvoldoende prioriteit. Om de negatieve gevolgen te ondervangen vraagt Bavel aan de gemeente en andere partners om samen te zoeken naar de nieuwe balans tussen eigen verantwoordelijkheid en collectieve voorzieningen, die door de professionele partners mede mogelijk gemaakt moeten worden. Met andere woorden: Bavel vraagt aan de gemeente, de onderwijsinstellingen, de woningcorporaties en zorginstellingen een gezamenlijke inspanning voor het behoud van het goede sociale klimaat in dit deel van de stad Breda.

Bij het opstellen van het IDOP is aandacht geschonken aan een breed scala van thema's, waaronder: De integratie tussen de bewoners van oud en nieuw Bavel (Nieuw Wolfslaar), het behoud van het sterke en gevarieerde verenigingsleven, passende maatschappelijke voorzieningen (inclusief basisscholen) om de leefbaarheid van het dorp te behouden, het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van senioren en mensen met functiebeperkingen, toekomstige woningbouw en groeimogelijkheden van Bavel en een (verkeers-) veilige leefomgeving.

Een drietal aandachtspunten wordt hieronder benoemd.

- Er is de uitdrukkelijke wens van de schoolleiders in het basisonderwijs en vertegenwoordigers van de ouders om fors te investeren in de huisvesting van de basisscholen, gericht op het verbeteren van het binnenklimaat en de acute ruimteproblemen. Ook vraagt het aflopen van de vergunning voor de huidige tijdelijke huisvesting om een oplossing. De scholen (en vermoedelijk ook de ouders) hechten er sterk aan dat ruimte wordt gevonden voor een leerlingentoename in de komende jaren (korte termijn), zodat geen kinderen hoeven te worden geweigerd. Daarnaast is er bij de scholen de kwalitatieve ambitie om huisvesting te ontwikkelen waardoor de scholen samen met buitenschoolse aanbieders een talentencentrum vormen, waarbij ook passend onderwijs voor leerlingen met speciale behoeften mogelijk is. Ook zal er aandacht moeten zijn voor kwaliteit van de onderwijshuisvesting op de langere termijn (vanaf 2020) (zie ook paragraaf [2.4.5](#) en [2.5](#) hoe hiermee in het bestemmingsplan is omgegaan).
- Alle betrokkenen in het dorp zouden graag een impuls geven aan de kwaliteit en toegankelijkheid van het totale aanbod aan sociaal-culturele en educatieve accommodaties; met voldoende betaalbare zaalruimte voor activiteiten en voldoende budget om te kunnen zorgen voor een goede programmering. Daarbij willen de vrijwilligersorganisaties en hun leden een grote inspanning leveren, waarbij de beschikbaarheid van professionals in verhouding blijft.
- Tenslotte is er in het dorp grote bezorgdheid over het voorziene tekort aan woningen voor ouderen die niet meer zelfstandig in een eengezinswoning kunnen blijven wonen, en waarvoor woningaanpassing en zorg aan huis onvoldoende soelaas biedt. Vanuit het dorp wordt gevraagd om een nader onderzoek naar mogelijkheden om voldoende nieuw aanbod van beschermd en verzorgd wonen binnen de kom te realiseren, met name voor bewoners die op de sociale huurvoorraad zijn aangewezen. Het initiatief aan de Kloosterstraat/Pastoor Doensstraat met een aantal zorgwoningen levert hiervoor een belangrijke bijdrage (zie ook paragraaf [2.5](#) hoe hiermee in het bestemmingsplan is omgegaan).

HOOFDSTUK 4 Milieu en landschap

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieutechnische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de veranderingen beperkt zijn en de impact op de leefomgeving derhalve eveneens beperkt zal zijn.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Het belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

4.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld met de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van functioneel saneren verder ingevuld. De aanpak van bodemverontreiniging wordt voortaan afgestemd op de functie of het gebruik van de locatie. 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 bij nieuwe ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemonderzoek uit te voeren of te verlangen. De uitkomsten hiervan worden getoetst aan de Wet bodembescherming (Wbb), landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, die bepalen welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. Bij de uitvoering van werkzaamheden dient een gesloten grondbalans nagestreefd te worden. De inzet van hergebruiksgrond wordt zoveel mogelijk bevorderd. Daarnaast is in de Bouwverordening opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie.

4.2.3 Onderzoek

In het plangebied zijn geen grootschalige verontreinigingen bekend. Wel is het zo dat er gebieden zijn waar in het grondwater sterk verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen, kobalt, nikkel, zink en soms arseen. Deze zijn niet toe te schrijven aan een bepaalde activiteit. Tot dusver zijn geen grootschalige verontreinigingen van het diepe grondwater aangetroffen.

Geschiktheid koude- en warmteopslag

Uit het rapport “Stimulering koude-/ warmteopslag gemeente Breda Invloed van het provinciale beleid op ondergrondse energieopslag” (IF-technology, dd 16 juli 2004) blijkt dat voor het grootste deel van het plangebied het volgende:

- tot 80 meter diep wordt de bodem voor het grootste deel van het plangebied redelijk geschikt genoemd voor koude-/ warmteopslag,
- tot 100 meter diep wordt de bodem voor het grootste deel van het plangebied geschikt genoemd voor koude-/ warmteopslag.

Het grootste deel van het plangebied is redelijk geschikt te noemen voor koude-/ warmteopslag.

4.2.4 Conclusie

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend door de initiatiefnemer een bodemonderzoek uitgevoerd te worden waarin aangetoond is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de betreffende functie.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

4.3.2 Regelgeving

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is.

Voor het beleid van het waterschap zijn twee beleidsstukken van belang, te weten het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Keur waterschap Brabantse Delta.

In het Waterbeheerplan wordt aangegeven dat het watertoetsbeleid binnen de planperiode aangepast wordt op basis van nieuwe landelijke handreikingen. Binnen het Waterbeheerplan wordt aandacht gevraagd voor de reductie van wateroverlast in de stad, zoals ook is afgesproken bij de actualisering van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel). Afkoppelen van regenwater van gemengde rioolstelsels kan hierbij een effectieve maatregel zijn, maar dit wordt niet meer als doel op zich beschouwd. Ook geeft het waterbeheerplan aan dat de waterbergingsgebieden, die het waterschap realiseert, ook opgenomen moeten gaan worden in bestemmingsplannen. Tenslotte geeft het Waterbeheerplan aan dat het waterschap ernaar streeft om de toegankelijkheid van het water via wandel- en fietspaden te willen vergroten.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2.000 m².

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 hemelwater versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater van de schone oppervlakken wordt bij voorkeur gescheiden van het vuilwater afgevoerd. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlopende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het (verbeterd) gescheiden stelsel minder wordt belast. Bij ontwikkelingen worden schone oppervlakken zoveel als mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten.

In de Waterwet (22 december 2009) wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Eén van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan'. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorzieningen op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken en waterdoorlatende verharding.

4.3.3 Onderzoek

Ten noorden van het plangebied ligt een categorie A-waterloop. Buiten het plangebied, ten westen van het Veldpad, ligt ook een groene berging voor de wateropvang.

Het plangebied heeft grotendeels een gemengd stelsel. Dit betekent dat het vuilwater en het hemelwater gemengd worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer ten noordwesten van Breda. Verder ligt er deels een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Bij een gescheiden stelsel wordt het hemelwater afgevoerd naar de vijvers en de waterlopen die in het gebied aanwezig zijn. Bij een verbeterd gescheiden stelsel wordt het eerste deel van de neerslag afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie waarna overtollige neerslag wordt afgevoerd naar de vijvers en waterlopen. Via de waterlopen wordt dit water vervolgens afgevoerd.

Een aantal percelen aan de oost- en zuidzijde is aangesloten op een drukriolering waarmee het vuilwater wordt afgevoerd. Het regenwater loopt hier rechtstreeks naar de omliggende sloten.

In het plangebied ligt een afvalwaterpersleiding. Deze dient beschermd te worden met name tegen graafwerkzaamheden. In de beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding mogen uitsluitend werken plaatsvinden die geen belemmering vormen voor de aanleg en instandhouding van de betreffende leiding. Overige werken zijn uitsluitend toegestaan door middel van een afwijking. Werken/activiteiten in de nabijheid van de leiding moeten voldoen aan de voorwaarden van de betreffende leidingeigenaar. Ter bescherming van de leiding wordt een dubbelbestemming opgenomen met daaraan beperkingen voor graafwerkzaamheden. Onderhoudswerkzaamheden aan de leiding door de leidingbeheerder zelf blijven wel mogelijk.

4.3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Omdat onderhavig bestemmingsplan niet direct voorziet in nieuwe ontwikkelingen die van invloed zijn op het watersysteem is een wateronderzoek als onderdeel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. De invloed van onderhavig bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve nihil.

4.4 Ecologie

4.4.1 Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken 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.

De doelstelling voor 2015 in de milieuvisie betreffende groen luidt:

"Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad. Natuur kent een grote diversiteit, wat blijkt uit een toename van de soortenrijkdom van zowel planten als dieren. Natuur heeft verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen."

4.4.2 Regelgeving

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en ecologische hoofdstructuur. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) geïmplementeerd. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het Natura 2000-netwerk. Onder Natura 2000 worden de gebieden verstaan die op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit en dienen gezamenlijk met alle andere aangewezen gebieden in Europa een ecologisch netwerk te vormen.

Vanuit Europese regelgeving zijn onder meer Natura 2000-gebieden ontstaan, welke onder meer zijn bedoeld voor het behoud en herstel van biodiversiteit. Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstelling waarvoor het Ulvenhoutse Bos is aangewezen.

De Brabantse natuur is in de loop der jaren sterk onder druk komen te staan door verstedelijking en schaalvergroting en intensivering van de agrarische sector. Veel natuurgebieden gingen verloren. Ook werd er steeds meer infrastructuur aangelegd zoals wegen en spoorlijnen. Al deze ontwikkelingen zorgden er voor dat de natuur sterk af nam en werd versnipperd. Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen, is in 1990 de ecologische hoofdstructuur (EHS) door het rijk vastgesteld in het "Natuurbeleidsplan". Aansluitend heeft de provincie de EHS vastgelegd in de Verordening Ruimte. De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Een onderdeel van de EHS is de ecologische verbindingzones. Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar moeten gaan verbinden om zo de versnippering tegen te gaan. Dit hoeft niet aaneengesloten natuurstroken te zijn, het mogen ook kleine vlakvormige landschapselementen zijn. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. 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 plannen een negatieve invloed heeft 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.

Indien ontwikkelingen plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Per locatie dient dan een quick-scan te worden uitgevoerd.

4.4.3 Onderzoek

De ecologische waarden zijn het grootst langs de rand van de bebouwde kom van Bavel en in het park de Groene Long. Zo ligt ten oosten van het plangebied het beekdal van de Gilzerwouwerbeek. Het park is structureel waar vele overgangen (nat-droog; hoog-laag; voedselrijk-voedselarm; hoge vegetatie-lage vegetatie) zorgen voor een grote soortenrijkdom. Het park kent ook diverse poelen waar diverse amfibieën en libellen van profiteren.

In figuur 3.6 is duidelijk te zien dat het park de Groene Long onderdeel uitmaakt van de EHS, evenals het groen rondom het sportpark. Beide gebieden zijn echter buiten het plangebied gelegen.

Een ander onderdeel van de EHS is de ecologische verbindingzones. Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar moeten gaan verbinden om zo de versnippering tegen te gaan. Dit hoeven niet aaneengesloten natuurstroken te zijn, maar ook kleine vlakvormige landschapselementen. De afstand tussen de stapstenen is afhankelijk van de soort(en) waarvoor de ecologische

verbindingszone is bedoeld. De provincie hanteert als uitgangspunt dat een ecologische verbindingszone een gemiddelde breedte heeft van circa 25 meter. Voor verbindingszones in de stad wordt een breedte van 50 meter aangehouden vanwege de grote menselijke maat.

Alleen oostelijk van de kom van Bavel is voorzien in een ecologische verbindingszone. Deze zone is bedoeld voor de boomkikker, een zeldzame kikkersoort. Het plangebied heeft gezien de afstand geen invloed op deze ecologische verbindingszone.

Echter, de plannen in Bavel Oost (wonen en bedrijventerreinen in Bavel Zuid, de aanleg van Lijndonk Tervoort en de (oude) plannen ten aanzien van de Bavelse Berg) zijn of stopgezet of zodanig in omvang ingeperkt dat de noodzaak voor het aanleggen van een groenbuffer in het buitengebied rondom Bavel daarmee verminderd is. Echter de wens om de genoemde beken ecologisch en hydrologisch robuust in te richten blijft bestaan.

Aansluitend op de EHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Het dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden. Bij een ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op de gemeentelijke groenstructuur. De ecologische groenstructuur is voor zover mogelijk bestemd als 'Groen'.

Natuurbeschermingswet

Vanuit Europese regelgeving zijn onder meer Natura 2000-gebieden ontstaan, welke onder meer zijn bedoeld voor het behoud en herstel van biodiversiteit. Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstelling waarvoor het Ulvenhoutse Bos is aangewezen.

4.4.4 Conclusie

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op de ecologische hoofdstructuur en beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan is echter overwegend conserverend van karakter, waarbij geen nieuwe directe ontwikkelingen worden opgenomen. De invloed van onderhavig bestemmingsplan op de groenstructuur en de ecologische waarde is derhalve beperkt. De bestaande waarden, van met name de groenstructuur, worden middels dit bestemmingsplan voldoende beschermd.

4.5 Bedrijven

4.5.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken, is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

4.5.2 Regelgeving

In de 'Milieuvisie Breda 2015' 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 te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit."

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

Categorie 1: grootste afstanden 0 en 10 meter;
Categorie 2: grootste afstand 30 meter;
Categorie 3: grootste afstanden 50 (3.1) en 100 (3.2) meter;
Categorie 4: grootste afstanden 200 (4.1) en 300 (4.2) meter;
Categorie 5: grootste afstanden 500 (5.1), 700 (5.2) en 1000 (5.3) meter;
Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde 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.

4.5.3 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn het bedrijventerrein De Bunder aanwezig. Voor het bedrijventerrein zijn bedrijven in categorie 1 en 2 algemeen toelaatbaar, evenals bestaande bedrijven categorie 3.1 waarbij minimaal 50 meter tot de bestaande woningen in acht genomen moet worden. Deze zonering is in de planregels en op de verbeelding aangegeven.

In het plangebied is ook een aantal bedrijven gevestigd met een hogere categorie dan algemeen is toegestaan. Deze bedrijven die op het moment van *inwerkingtreding* van het bestemmingsplan aanwezig zijn en in een hogere categorie vallen, zijn eveneens toegestaan.

Nieuwe bedrijven in een hogere categorie dan algemeen is toegestaan op die locatie worden niet zonder meer toegestaan in het plangebied. Vestiging van deze bedrijven is wel met een binnenplanse afwijking mogelijk als voldaan wordt aan de randvoorwaarden die in de planregels zijn opgenomen. Ook bedrijven die niet genoemd zijn in de lijst, maar die naar aard en omvang wel vergelijkbaar zijn met bedrijven in de toegestane categorieën, zijn met een binnenplanse afwijking mogelijk.

Voor wat betreft bedrijfswoningen geldt dat vanuit milieuwetgeving en vanuit programmatische redenen het toevoegen van nieuwe (bedrijfs)woningen op een bedrijventerrein of een gebied met hoofdzakelijk bedrijfsmatige functies niet (meer) wenselijk is. Bepaalde bedrijven kunnen een vorm van overlast (geluid, geur, stof en gevaar) geven voor de omgeving. Deze overlast is op een bedrijventerrein acceptabel om zo de bedrijven (binnen de verleende milieuvergunning) alle ruimte te geven voor hun bedrijfsvoering. Exact om die reden zijn nieuwe (bedrijfs)woningen niet wenselijk. Bedrijfswoningen moeten bijvoorbeeld in het kader van de Wet geluidhinder getoetst worden als 'normale' woningen en zijn om die reden een geluidgevoelig object. Geluidgevoelige objecten kunnen de bedrijven bij uitbreiding belemmeren. Op een bedrijventerrein wordt dat niet wenselijk geacht. Om bedrijven dus optimaal de ruimte te geven, zijn nieuwe bedrijfswoningen niet toegestaan.

Daarnaast is het programmatisch niet wenselijk om extra woningen toe te staan. In onderhavig bestemmingsplan is daarom woningvermeerdering in het gehele plangebied niet toegestaan (zie paragraaf [2.4.1](#)). Er zijn momenteel al meer dan voldoende woningen gepland tot 2020 in Breda dan regionaal is afgesproken. Elke extra woning moet gemotiveerd worden en kan alleen als er een kwalitatieve verbetering van de locatie optreedt, het een algemeen maatschappelijk belang betreft en elders in de stad woningbouwcapaciteit verdwijnt.

4.5.4 Conclusie

Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken, 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 de bedrijven zo min mogelijk beperkt worden in hun bedrijfsvoering. Door de wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hierboven is uiteengezet, is derhalve sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

4.6 Geluid

4.6.1 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.

4.6.2 Regelgeving

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te 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 juridisch 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. Deze geluidbronnen worden nader besproken in paragraaf [4.5](#).

4.6.3 Onderzoek

Voor elke bron zijn zogenaamde geluidzones vastgesteld. Indien nieuwe ontwikkelingen buiten deze zones plaats vinden, kan in principe vanuit gegaan worden dat de geluidssituatie voldoende is. Indien nieuwe ontwikkelingen binnen een geluidzone zijn gepland, dient met akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat een goede geluidssituatie gerealiseerd wordt. Onderhavig bestemmingsplan is een overwegend consoliderend plan. Omdat er geen nieuwe directe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Over het plangebied ligt geen geluidzone van een industrieterrein of de 35 Ke-contour van het vliegveld Gilze-Rijen. Industrielawaai en vliegtuiglawaai worden derhalve niet meer nader bekeken in onderhavig bestemmingsplan.

4.6.4 Conclusie

Omdat onderhavig bestemmingsplan niet direct voorziet in nieuwe ontwikkelingen is een geluidonderzoek als onderdeel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Luchtvaartwet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'*.

4.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996 en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden

aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie koolstofdioxide of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari 2009 in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

4.7.3 Onderzoek

Indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen 300 meter van rijkswegen, gemeten vanaf de rand van de weg, en/of indien een ontwikkeling 'in betekenende mate' bijdraagt, is een luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Binnen het plan zijn echter geen ontwikkelingen beoogd. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is consoliderend en heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Geur

4.8.1 Algemeen

Geur kan de beleving van de leefomgeving zowel positief als negatief beïnvloeden. De geur van een bakker wordt over het algemeen als prettig ervaren terwijl de geur van een chemische fabriek vaak als stank wordt ervaren. De waardering van geur verschilt echter ook per persoon: wat de een vindt stinken, vindt de ander lekker ruiken. Hoewel de stoffen die de geur veroorzaken geen invloed hebben op de gezondheid, kan de hinder van geur toch een negatieve invloed hebben op de volksgezondheid. De doelstelling voor 2015 ten aanzien van geur luidt: *'Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor'*.

4.8.2 Regelgeving

Veehouderijen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) in werking getreden. De Wgv geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit veehouderijstallen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moet worden getoetst. Deze wet heeft ook consequenties voor ruimtelijke plannen waarin het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt.

De wet maakt onderscheid in twee soorten veehouderijen:

- Veehouderijen van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. De geurbelasting wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (ou/m^3 : odour units per kubieke meter lucht). Eerst wordt de geuremissie berekend door het aantal dieren te vermenigvuldigen met de betreffende geuremissiefactor. Vervolgens wordt de geuremissie vanuit de gezamenlijke dierenverblijven - samen met andere variabelen zoals de afstand tot het dichtstbijzijnde gelegen geurgevoelig object - ingevoerd in een geautomatiseerd model waarmee de verspreiding van de geur in de omgeving wordt berekend. De uitkomst hiervan is de geurbelasting op basis van de vergunde dierplaatsen op een geurgevoelig object.
- Veehouderijen van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze bedrijven gelden vaste afstanden.

In de wet zijn standaard geurnormen opgenomen voor veehouderijen.

	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	3 Ou	2 Ou
Buiten bebouwde kom	14 Ou	8 Ou

De wet biedt de mogelijkheid voor gemeenten om af te wijken van deze standaardnormen middels een verordening. De wens om af te wijken van de standaardnormen kan onder meer worden veroorzaakt door het karakter van het gebied en zijn gewenste ruimtelijke inrichting. Op 30 oktober 2008 is door de gemeenteraad de verordening 'Geurhinder en veehouderij Gemeente Breda 2008' goedgekeurd. Hierin zijn de volgende normen opgenomen:

Type gebied	Norm (in ou/m^3 98 percentiel)
Bestaande bebouwde kom	3 Ou
Nieuwe woon- en werklocaties, zoals aangeduid in de Structuurvisie Breda 2020	8 Ou
Buitengebied	14 Ou

Voor veehouderijen waarbij vaste afstanden gelden, zijn geen afwijkingen opgenomen in de verordening. Binnen de betreffende contouren zijn nieuwe geurgevoelige objecten niet mogelijk.

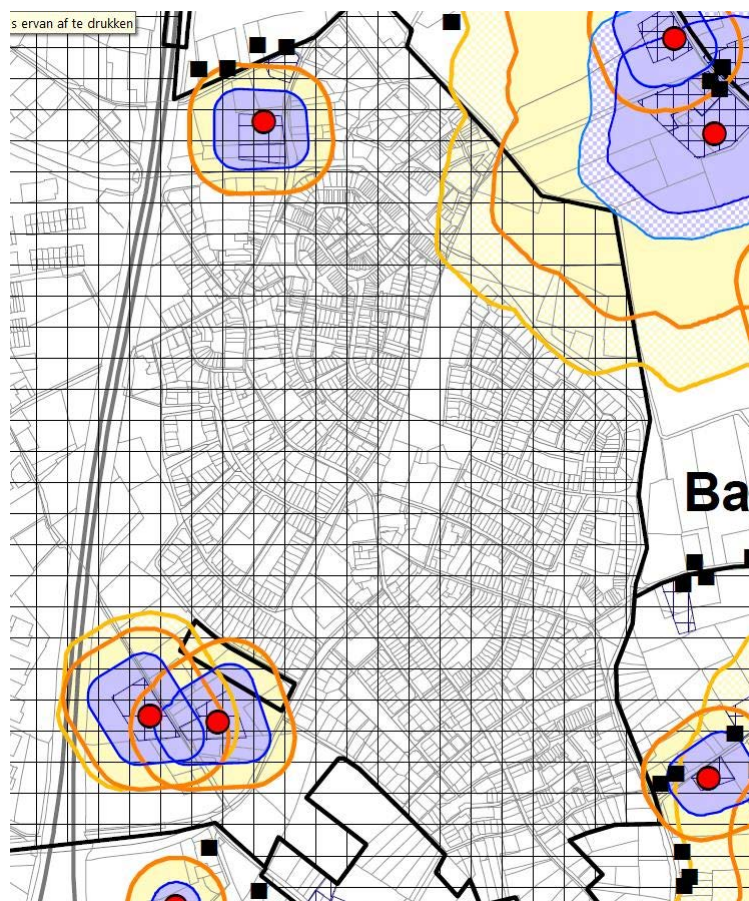
Bedrijven

Naast toetsing van geurhinder afkomstig van de veehouderij wordt ook de geuremissie van bedrijven beoordeeld. Planologische ontwikkelingen worden getoetst op het aspect geurhinder: zowel de toetsende overheid (provincie) door het vertalen van geuremissie in afstandseisen, als de industrie door het eisen van afstand aan oprukkende woonbebouwing (zie hiervoor paragraaf [4.5](#)).

4.8.3 Onderzoek

Het plangebied is volgens de verordening gelegen in het gebiedstype 'bestaande bebouwde kom' (figuur 4.1).

Binnen het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Wel ligt in het plangebied een aantal geurhindercontouren van veehouderijen die gelegen zijn buiten het plangebied. In die geurhindercontouren mogen geen nieuwe gevoelige objecten (verblijfplaatsen voor personen) worden opgericht. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden in het plangebied geen nieuwe geurgevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de contouren.



Legenda

veehouderij

- veehouderijbedrijf



agrarisch bouwblok

voor geurhinder gevoelige objecten

- buiten bebouwde kom



bebouwde kom



toekomstig wonen/werken
Breda - Teteringen



zoekgebied wonen Breda-Oost



plangebied Park Bavelse Berg



onderzoeksgebied transformatie
Structuurvisie 2020

geurhindercontouren

indicatieve geurhindercontour
2 ou rondom agrarisch bouwblok
of vaste afstand contour 100m



indicatieve geurhindercontour
3 ou rondom agrarisch bouwblok
of vaste afstand contour 100m



indicatieve geurhindercontour
8 ou rondom agrarisch bouwblok
of vaste afstand contour 50m



indicatieve geurhindercontour
14 ou rondom agrarisch bouwblok
of vaste afstand contour 50m



landbouwontwikkelingsgebied

Figuur 4.1 Indicatieve geurhindercontouren [bron: Gebiedsvisie gemeente Breda Wet geurhinder en veehouderij]

4.8.4 Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de geurhindercontouren. Geconcludeerd kan worden dat de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 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'.*

4.9.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

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

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.9.3 Onderzoek

Voor wat betreft externe veiligheid is in het plangebied een aantal invloedsgebieden van belang. Buiten deze invloedsgebieden heeft het gebruik of het transport van gevaarlijke stoffen geen invloed op toekomstige ontwikkelingen. Binnen het invloedsgebied moet onderzocht worden of er beperkingen gelden voor nieuwe ontwikkelingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd in het kader van het Bevi. De Boerenbond aan de Brigidastraat 47 verkoopt consumentenvuurwerk in de eindejaarsperiode. Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. Het Bevi is niet van toepassing op dergelijke bedrijven. De veiligheidscontour valt binnen de inrichtingsgrens. Bij een incident zijn geen effecten buiten de inrichtingsgrens te verwachten. Dergelijke bedrijven worden dan ook niet aangemerkt als risicobedrijf.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is opgenomen dat geen al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar van de leiding. Voor (nieuwe) beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat deze binnen het invloedsgebied moet worden verantwoord.

Aan de noordoostkant, in en langs het plangebied, is een hogedruk aardgasleiding aanwezig (Z-528-01). Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} bedraagt 0 meter. Het invloedsgebied is 140 meter en overlapt het plangebied deels. Voor deze leiding is een risicoberekening uitgevoerd [QRA hoge druk aardgasleiding bebouwde kom Bavel, Arcadis Nederland bv, 8 mei 2012], zie bijlage 2.

Resultaten

De resultaten van de risicoberekening in het rekenpakket CAROLA zijn uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Resultaten van de risicoberekening: Plaatsgebonden Risico

De leiding Z-528-01 heeft binnen het onderzoeksgebied en langs één kilometer aan weerszijden van dit gebied geen PR 10^{-6} contour. In deze contour liggen dus ook geen (beperkt) kwetsbare objecten of worden nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Zodoende wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico.

Resultaten van de risicoberekening: Groepsrisico

Het groepsrisico van de leiding Z-528-01 ligt ruim onder de oriëntatiewaarde en levert daarmee eveneens geen problemen op. Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico worden in voorliggend bestemmingsplan ook geen extra nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

De ligging van de gasleiding staat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan dus niet in de weg.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Besluit transportroutes externe veiligheid)

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. Dit is nodig omdat de nota Rnvgs niet in alle gevallen eenduidig wordt uitgelegd en toegepast.

Naar verwachting zal in 2013 het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treden en zal daarmee de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' worden vervangen. In het Btev staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de hiertoe uitgevoerde onderzoeken (Basisnetten Weg en Water) reeds als bijlage bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen.

Weg

Grenzend aan het plangebied is de rijksweg A27 gelegen. Over deze rijksweg vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. In het plangebied ligt wegvak B110 (A27, afrit 15 Breda – knooppunt Annabosch). Er is sprake van drie afstanden, waarmee rekening moet worden gehouden. Hieronder is aangegeven wat de drie afstanden betekenen voor het betreffende wegvak en het bestemmingsplan.

1. Veiligheidsafstand

Binnen een bepaalde zone langs de weg (de zogenaamde veiligheidszone) mogen geen kwetsbare objecten gebouwd worden. De grootte van de veiligheidszone is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer. Voor wegvak B110 is er geen veiligheidszone.

Er is derhalve geen sprake van een beperking. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling.

2. Plasbrandaandachtgebied

In het Basisnet Weg is het begrip 'plasbrandaandachtsgebied' (PAG) geïntroduceerd. Gemeenten moeten langs bepaalde wegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Bij een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen kan die uitstromen en in brand raken (plasbrand). Dat kan in een zone van 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. De zone van 30 meter langs wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden, is aangeduid als plasbrandaandachtsgebied. De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden verantwoorden waarom op deze locatie wordt gebouwd. Voor deze zone gelden bovendien aanvullende bouwvoorschriften.

Langs wegvak B110 is een dergelijk aandachtsgebied aanwezig. In het PAG is momenteel een enkel object (bedrijf en woning) aanwezig. Tussen de weg en het object is echter een aarden (geluids)wal aanwezig, waardoor de kans op uitstroming in de richting van dit object verwaarloosbaar is.

Bovendien is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe objecten worden in het plasbrandaandachtgebied niet toegestaan. Er is derhalve geen sprake van een beperking. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling.

3. Groepsrisico

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een rijksweg waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn van invloed op de hoogte van het GR. Zoals ook in de eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen, moeten gemeenten voor de bebouwing binnen 200 meter rekening houden met het groepsrisico. Bij bouwplannen binnen deze afstand moet het groepsrisico worden verantwoord. Op de verbeelding en in de regels is voor deze zone een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen weg - gr contour' opgenomen.

In het kader van het Basisnet Weg is het GR voor zowel de huidige situatie als de situatie in 2020 bepaald. In het bijlagenrapport van de definitieve eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen dat ter hoogte van wegvak B110 het groepsrisico (nu en in 2020) kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Binnen 200 meter van genoemd wegvak zijn momenteel meerdere woningen en andere (kwetsbare) objecten aanwezig. Zoals hierboven is gesteld, wordt uit de rapportage Basisnet Weg geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd. Het gaat om een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied binnen deze 200 meter worden bovendien niet mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling.

Verantwoording groepsrisico tengevolge van de gevaarlijke transporten over weg

a. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied:

Antwoord: er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De dichtheid van personen zal niet of nauwelijks toenemen.

b. het groepsrisico 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:

Antwoord: in het kader van de Basisnetten Weg zijn er risicoberekeningen uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de prognoses voor het aantal transporten voor het jaar 2020 en de bijbehorende maatregelen. De oriëntatiewaarde wordt niet benaderd. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico:

Antwoord: in het kader van de Basisnetten Weg zullen maatregelen worden genomen om het groepsrisico te beperken. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid dat naar verwachting in 2013 in werking zal treden.

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

Antwoord: niet van toepassing.

- e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden:

Antwoord: niet van toepassing.

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

Antwoord: er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Er worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

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

Antwoord: 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:

Antwoord: de brandweer is op de hoogte van de situatie en in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

- i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet:

Antwoord: in de nabijheid van de weg bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen.

Spoor

Op een afstand van meer dan 2.500 meter ten noorden van het plangebied loopt het spoortraject Breda – Tilburg. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de grote afstand van het spoor ten opzichte van het plangebied zijn er geen sprake significante risico's te verwachten. Dit spoortraject wordt dan ook verder buiten beschouwing gelaten.

4.9.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Voor wat betreft de aanwezige aardgastransportleiding geldt dat de leiding geen PR-10⁻⁶-contour heeft. Ook het berekende groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde en levert daarmee eveneens geen problemen op.

Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A27 geldt dat eveneens wordt voldaan aan de normstelling. Bovendien worden in het plangebied geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.10 Overige belemmeringszones

Invliegfunnel

Bij de vliegbasis Gilze-Rijen horen, in het verlengde van de start- en landingsbanen, zogenaamde invliegfunnels. Eén van deze funnels voert over het plangebied. Binnen die invliegfunnel mag maar tot een bepaalde vastgestelde hoogte worden gebouwd. De funnel ligt op een hoogte van circa 110 tot 135 meter. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is 12 meter (direct) en 50 meter (middels wijzigingsbevoegdheid). Dit is dus ruimschoots onder de hoogte van de funnel, waardoor de toegestane bebouwing geen belemmering vormt voor de funnel en andersom.

Vrijwaringszone weg

Rijkswaterstaat hanteert langs autosnelwegen het zogenaamde rooilijnenbeleid. Het rooilijnenbeleid is ingevoerd met het oog op onder andere ruimte voor beheer en onderhoud, voor toekomstige uitbreidingen, leidingstroken, voor verkeersveiligheid en beperking milieuhygiënische hinder en voor externe veiligheid. Door de ligging van het plan nabij de Rijksweg A27 is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. Het rooilijnenbeleid bestaat uit de volgende twee delen:

- een bebouwingsvrije zone van 50 meter vanaf de buitenkant van de huidige verharding (hiertoe behoort ook een toe- en afrit). Binnen deze zone mag niet gebouwd worden. Bestaande bebouwing is wel toegestaan.

- een overlegzone tussen 50 en 75 meter, eveneens gemeten vanaf de buitenkant van de huidige verharding (hier toe behoort ook een toe- en afrit). Voor het bouwen binnen deze laatste zone is toestemming van Rijkswaterstaat vereist.

Vrijwaringszone molenbiiotoop

Ter bescherming van de belangen van de molen als werktuig en als landschappelijke waarde is een molenbiiotoop opgenomen. Uit deze regeling volgt dat binnen de eerste 100 meter rondom de molen geen bebouwing of beplanting mag worden gerealiseerd die hoger is dan 5,2 meter.

Voor de omgeving van 100 tot 400 meter rondom de molen wordt gewerkt met de formule $H_x = X/n + c \cdot z$.

Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:

H_x = hoogte obstakel (op afstand x);

X = afstand obstakel tot molen;

n = 50 (geldt voor bebouwd gebied);

c = 0,2 (constante);

z = askophoogte (=15,90 m).

Binnen het plangebied ligt molen 'De Hoop'. Als gevolg hiervan moet rekening worden gehouden met de molenbiiotoop. De askophoogte van molen 'De Hoop' bedraagt 15,90 meter.

<i>Afstand tot molen (in meters)</i>	0-100	100	200	300	400
<i>Maximaal toegestane hoogte (in meters)</i>	5,2	5,2	7,2	9,2	11,2

In de regels wordt de formule opgenomen om de maximale bouwhoogte te kunnen bepalen in de zone rond de molen. Tot 100 meter rond de molen geldt één maximale bebouwingshoogte (te weten 5,2 m). Vanaf 100 meter tot 400 meter geldt een geleidelijk oplopende maximale hoogte voor bebouwing, die met de formule $H_x = X/n + c \cdot z$ voor elke plek kan worden berekend. Voor reeds toegekende bouwpercelen waar sprake is van bestaande rechten wordt de doorwerking van de molenbiiotoop uitgesloten. Op de verbeelding is de molenbiiotoop als 'vrijwaringszone-molenbiiotoop' opgenomen.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 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.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels en 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.

5.2.2 Indeling

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. 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 [5.3](#)). 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).

5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het dorp. 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. Grootschalige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn echter niet mogelijk op basis van onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied.

5.3 Bestemmingen

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

Agrarisch (artikel 3)

In het noordwesten van het plangebied ligt een stuk grond dat agrarisch gebruikt wordt. Overeenkomstig de oude bestemming en het gebruik is een agrarische bestemming toegekend. Er is geen bouwvlak aan de gronden toegekend. Behoudens kleine gebouwen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is bebouwing niet toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

Verspreid in het plangebied liggen enkele bedrijven, zoals twee garagebedrijven. De bestemming ziet op een continuering van het gebruik als bedrijf. Op deze gronden zijn bedrijven in categorie 1 en 2 volgens de in de planregels opgenomen bijlage toelaatbaar. Daarnaast is in de planregels opgenomen dat nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie mogelijk zijn middels een afwijkingsbevoegdheid, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

De woningen die bij deze bedrijven behoren zijn met de aanduiding 'bedrijfswoning' positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn echter niet toegestaan. Voor de bijbehorende erfbouw is in dit artikel een vergelijkbare regeling opgenomen als voor erfbouw bij 'normale' woningen.

Tevens zijn de grotere nutsinstallaties met een aanduiding 'nutsvoorziening' binnen deze bestemming opgenomen. Andere kleinschalige meet- en regelkasten zijn binnen de andere bestemmingen mogelijk gemaakt en niet afzonderlijk aangeduid.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is op basis van de aanwezige bebouwing en de toegestane maatvoering op basis van het vigerende bestemmingsplan vastgelegd.

Bedrijventerrein (artikel 5)

In het noorden van het plangebied ligt het kleinschalige bedrijventerrein 'De Bunder'. Bedrijvigheid is hier toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 en in een bepaalde zone ook milieucategorie 3.1.

Nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie zijn ook toegestaan middels een afwijkingsbevoegdheid, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Andere aanwezige, legale niet-bedrijfsmatige functies op het bedrijventerrein, zoals een sportschool, osteopaat en een winkel, zijn met een aanduiding positief bestemd.

De aanwezige woningen die bij deze bedrijven behoren zijn met de aanduiding 'bedrijfswoning' positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn echter niet toegestaan. Voor de bijbehorende erfbouw is in dit artikel een vergelijkbare regeling opgenomen als voor erfbouw bij 'normale' woningen.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd een aangeduid op de verbeelding.

Centrum (artikel 6)

Aan het hart van het dorp, daar waar de meeste voorzieningen zijn gelegen, is een centrumbestemming toegekend. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca (met een maximum van 2 horecabedrijven in de categorie

2 tot en met 4), kleine kantoren, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is tevens een supermarkt toegestaan.

Behalve twee volwaardige horecabedrijven is ook ondergeschikte horeca toegestaan. In de begripsbepalingen is opgenomen wat hieronder verstaan wordt.

Op de verdieping(en) mag worden gewoond, echter het gebruik voor kamerverhuur is niet toegestaan. Ook is opgenomen dat woningvermeerdering niet is toegestaan. De bestaande woningen mogen gebruikt worden voor wonen, maar er mogen geen nieuwe woningen bijkomen.

Detailhandel (artikel 7)

De solitaire detailhandelveestigen, zoals de Boerenbond en Bastiaansen Wonen zijn als 'Detailhandel' bestemd. Bastiaansen Wonen, op de hoek van Kerkeind-Kerkstraat, heeft tevens een aanduiding 'detailhandel volumineus' en 'dienstverlening' gekregen. In de begripsbepalingen is te lezen wat hieronder wordt verstaan. Een supermarkt is expliciet uitgesloten. Daarnaast geldt voor het perceel aan de Kloosterstraat 6 dat naast detailhandel ook een bedrijfsmatige functie, zijnde een bakkerij, aanwezig is. Deze functie is daarom als zodanig vastgelegd middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bakkerij'. Op de verdiepingen mag worden gewoond.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Gemengd (artikel 8)

Een aantal locaties heeft een gemengde bestemming gekregen. Twee locaties liggen in het woongebied: op de hoek Oude Bredaseweg-Kerkstraat is een kapper met een woning en een kantoor gevestigd en op de hoek Wildbraak-Deken Dr Dirckxweg een kantoor en een 'zorgsteunpunt'. Tevens is de zuidelijke rand van bedrijventerrein De Bunder aan de Lange Bunder als 'Gemengd' bestemd. Aan deze rand worden de panden voor verschillende functies gebruikt en is in de loop der jaren gemengd gebruik ontstaan, zoals een kinderdagverblijf, volumineuze detailhandel en kantoren.

Verder zijn voorzieningen in het kader van cultuur en ontspanning, zoals een galerie of yogastudio, dienstverlening, kleinschalige bedrijfjes, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegestaan. Deze functies zijn op deze locaties dus uitwisselbaar. Wonen is niet toegestaan binnen deze bestemming, met uitzondering van de bestaande woning aan de Kerkstraat 45a. Deze zijn aangeduid op de verbeelding.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Groen (artikel 9)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan.

Ook is binnen deze bestemming de kinderboerderij opgenomen. Hierbij is ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

Horeca (artikel 10)

Er zijn verschillende solitaire horecavestingen aanwezig binnen het plangebied; allen zijn positief bestemd, maar wel met verschillende aanduidingen. Het betreft: korenmolen 'De Hoop', café en zalencentrum 'De Tussenspauz', een chinees restaurant en een cafetaria. Binnen de centrumbestemming is horeca ook toegestaan.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Maatschappelijk (artikel 11)

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk,

zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zodat verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. De begraafplaats is met de aanduiding 'begraafplaats' specifiek bestemd.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Sport (artikel 12)

Voor de aanwezige sporthal is de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte horeca (in de vorm van een sportkantine) toegestaan. Zelfstandige horeca is niet wenselijk en dus ook niet mogelijk gemaakt.

Ook zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen zoals buitenschoolse opvang (bso) mogelijk gemaakt, aangezien het bijbehorende clubhuis een goede locatie is voor dergelijke voorzieningen overdag. Een carnavalsfeest of een Sinterklaasfeest wordt bovendien ook als een ondergeschikte maatschappelijke voorziening aangemerkt. Tevens valt te denken aan een kleinschalige vergaderaccommodatie bijvoorbeeld voor verenigingen en maatschappelijke organisaties.

Aan een deel van de sporthal is de aanduiding 'gemengd' toegekend. Een deel van de sporthal is in gebruik als bibliotheek. Dit gebruik is dus positief bestemd, maar cultuur en ontspanning en dienstverlening is hier ook toegestaan.

Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Verkeer (artikel 13)

Alle wegen en het (verharde) verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming 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. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder deze bestemming. Deze zijn aangeduid met de aanduiding 'garage'.

Op het Jack van Gilsplein is wekelijks een aantal marktkramen aanwezig. Om deze verkoop van goederen en het aanbieden van diensten te kunnen blijven uitoefenen, zijn deze 'vaste' standplaatsen in het bestemmingsplan specifiek toegestaan.

Wonen (artikel 14)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. Tevens zijn de aanduidingen 'bedrijf', 'detailhandel', 'gemengd', 'kantoor' en 'horeca van categorie 6' toegekend aan locaties (o.a. Oude Bredaseweg, Kloosterstraat, Kerkstraat, Abdij van Thornstraat, Brigidastraat) waar ook een niet-woonfunctie bij een woning is gevestigd, zoals een rijwielhandel en een cafetaria.

Ruimtelijk gezien hebben deze locaties hun woonkarakter behouden, ondanks dat ook een andere functie aanwezig is. Daarom is een woonbestemming toegekend.

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Echter, het toevoegen van extra woningen is niet toegestaan, evenals het gebruik voor kamerverhuur. Dit is expliciet in de planregels opgenomen en onderbouwd in paragraaf [2.4.1](#) van de toelichting.

De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan 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. 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. Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekening houdend met de betreffende bouwregels, mogelijk. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. De gestapelde woningen zijn op de verbeelding aangeduid. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat verstaan wordt onder welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen.

De goot- en bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid of als de bestaande maatvoering hoger is. Uitbreiding van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels.

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels.

Verder is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse ontheffing om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken. Kamerverhuur is verboden, tenzij een eigenaar, die zelf in de woning woont maximaal 2 kamers verhuurt aan maximaal 2 personen.

Leiding-Gas (artikel 15) en Leiding-Riool (artikel 16)

Om de planologisch relevante gasleiding en afvalwaterpersleiding te beschermen, is aan weerszijden van het hart van de leidingen een belemmeringenstrook (zakelijke rechtstrook) geprojecteerd. Hierbinnen mogen geen bouwwerken worden gebouwd (behoudens met een omgevingsvergunning), dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een omgevingsvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Voordat een omgevingsvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

Waarde-Archeologie (artikel 17)

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; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelsd van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde-Cultuurhistorie (artikel 18)

De bebouwing aan de Brigidastraat, Kerkstraat, Seminarieweg, Dorstseweg vormen de oude oorspronkelijk lintbebouwing. Hoewel deze bebouwing niet als beschermd dorpsgezicht is aangemerkt, is het wel wenselijk dat bepaalde gebouwen aan dit lint met karakteristieke of bijzondere kenmerken wordt behouden. Met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' worden deze waarden beschermd. De bestaande bebouwing mag niet zonder meer zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden.

Algemene aanduidingsregels (artikel 22)

Vrijwaringszone molenbiotop

Voor korenmolen De Hoop is een molenbiotop opgenomen om de windvang te beschermen. Binnen de molenbiotop gelden regels over de hoogte van bouwwerken. In de regels wordt de formule opgenomen om de maximale bouwhoogte te kunnen bepalen in de zone rond de molen.

Tot 100 meter rond de molen geldt één maximale bebouwingshoogte (te weten 5,2 m). Vanaf 100 meter tot 400 meter geldt een geleidelijk oplopende maximale hoogte voor bebouwing, die met de formule $H_x = X/n + c \cdot z$ voor elke plek kan worden berekend. Voor reeds toegekende bouwpercelen waar

sprake is van bestaande rechten wordt de doorwerking van de molenbiotoop uitgesloten. Op de verbeelding is de molenbiotoop als 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen.

Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen gr contour

Tevens is een veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen aangeduid. Nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen binnen de aanduiding dienen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan het groepsrisico.

Vrijwaringszone weg

Deze bepaling is gericht op het beschermen van de belangen van de Rijksweg. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan onderhoud, beeldvorming en verkeersveiligheid. Binnen de aanduiding gelden twee zones, waarvoor eigen regels gelden:

- binnen de bebouwingsvrije zone van 50 meter vanaf de buitenkant van de huidige verharding van de A27 (hiertoe behoort ook een toe- en afrit) mag niet gebouwd worden. Bestaande bebouwing is wel toegestaan.
- binnen de overlegzone tussen 50 en 75 meter, eveneens gemeten vanaf de buitenkant van de huidige verharding van de A27 (hiertoe behoort ook een toe- en afrit), mag gebouwd worden mits hiervoor toestemming door Rijkswaterstaat is gegeven.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: 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 brutovloeroppervlak 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 brutovloeroppervlak bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan €10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen, bijvoorbeeld via leges.

In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Conserverend plan

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. In het bestemmingsplan is opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure extra woningen mogen worden gebouwd (woningvermeerdering is uitgesloten). Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaand dorp betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd. Er hoeven geen kosten verhaald te worden en een exploitatieplan is dus niet nodig. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, zijn geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro.

Kosten bestemmingsplan

De kosten voor 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 daaruit 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 dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

HOOFDSTUK 7 Communicatie

7.1 Inleiding

In de Wro is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Als eerste wordt een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dat stadium vindt ook het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie en de inspraak (paragraaf [7.2.1](#) en [7.2.2](#)). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [7.2.3](#)).

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat, dienst Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
4. Ministerie van Defensie, DVD, Directie Zuid, Tilburg;
5. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, regio Zuid, Amersfoort;
6. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
7. Brabant Water, Breda;
8. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
9. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
10. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
11. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
12. Enexis, 's-Hertogenbosch;
13. Ziggo, Den Haag;
14. Intergas N.V., Oosterhout;
15. ZLTO, afdeling Breda, Teteringen;
16. Tennet, Arnhem.
17. Dorpsraad Bavel;
18. Gemeente Gilze Rijen.

De instanties hebben tot 5 november 2012 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. De instanties genoemd onder 1, 2, 6, 16, 17 en 18 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1, 16 en 18 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. Het waterschap, de dorpsraad en de Nederlandse Gasunie hebben wel inhoudelijk gereageerd. Deze reacties zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. De uitkomsten van het vooroverleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

Vooroverlegreacties

1. Het Waterschap

a. Toelichting

Samenvatting:

- I. Verzocht wordt in de toelichting tevens te verwijzen naar het Waterbeheerplan 2010-2015 en onderstaand tekstfragment toe te voegen: *"In het waterbeheerplan wordt aangegeven.....via wandel- en fietspaden te willen vergroten".*
- II. Verzocht wordt ten aanzien van de afvalwaterpersleiding onderstaande tekst toe te voegen:

"Binnen de dubbelbestemming 'rioolwatertransportleiding'van de betreffende leidingeigenaar".
Voor de voorwaarden van de riooltransportleidingen wordt verwezen naar de VUW 2004, die als bijlage is bijgevoegd.

Beantwoording:

In paragraaf 4.3 is een verwijzing gemaakt naar het Waterbeheerplan en is de tekst over de leiding aangevuld.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast.

b. Regels

Samenvatting:

In de toelichting is vermeld dat de aanwezige afvalwaterpersleiding inclusief beschermingszone middels een dubbelbestemming wordt beschermd. Deze dubbelbestemming is niet in de regels opgenomen. Verzocht wordt in de regels een dubbelbestemming op te nemen voor de afvalpersleiding.

Beantwoording:

In de regels is een dubbelbestemming 'Leiding-Riool' opgenomen met daarbij horende bepalingen

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast.

c. Verbeelding

Samenvatting:

Verzocht wordt de afvalwaterpersleiding, inclusief de beschermingszones, aan te geven op de verbeelding.

Beantwoording:

De leiding is middels een dubbelbestemming 'Leiding-Riool' op de verbeelding opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast.

2. Nederlandse Gasunie

a. Voorrang dubbelbestemming 'Leiding-Gas'

Samenvatting:

De aardgastransportleiding is correct weergegeven op de verbeelding. Verzocht wordt in de regels op te nemen dat bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met een andere bestemming, de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang krijgt.

Beantwoording:

In artikel 16.1 is een lid toegevoegd, waarin is geregeld dat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' voorrang heeft boven de regels van de andere bestemmingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast.

b. Afwijkingsbevoegdheid

Samenvatting:

De afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 16.3 is in strijd met artikel 14, derde lid, van het Bevb. Dit artikel van het Bevb biedt namelijk geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State (201105839/1/R3) van 9 mei 2012. Verzocht wordt artikel 16.3, onder c, aan te passen.

Beantwoording:

Artikel 16.3, onder c, is overeenkomstig het voorstel van de Gasunie aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast.

c. Gebruik in belemmeringenstrook

Samenvatting:

Verzocht wordt artikel 16.4 zodanig aan te passen dat tevens het "permanent opslaan van goederen" is verboden binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding.

Beantwoording:

Artikel 16.4, onder a, is overeenkomstig het voorstel van de Gasunie aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast.

d. Rol leidingexploitant

Samenvatting:

Verzocht wordt artikel 16.4, onder c, zodanig te wijzigen dat de leidingexploitant wordt betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Beantwoording:

Artikel 16.4, onder c, is overeenkomstig het voorstel van de Gasunie aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast.

3. Dorpsraad Bavel

a. Locatie Kapittelhof

Samenvatting:

Verzocht wordt een limitatieve beschrijving te geven van het begrip 'maatschappelijk' die strikt overeenkomt met het huidige gebruik binnen het gebied bestemmingsplan Kapittelhof, zodat de rechtszekerheid niet in het geding komt en geen ontwikkelingen als de sociale pensions mogelijk zijn.

Beantwoording:

Op de locatie Kapittelhof wordt momenteel onderzocht of hier een brede school haalbaar is. Een brede school betekent, dat verschillende maatschappelijke functies zoals onderwijs, kinderopvang, cultuur en ontspanning, voorzieningen voor het verenigingsleven en voorzieningen inzake welzijn en volksgezondheid mogelijk zijn. Dit vraagt dus flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden. Door het begrip 'maatschappelijk' voor deze locatie limitatief te gaan omschrijven, beperk je dit juist. Het is daarom onwenselijk de maatschappelijke doeleinden bestemming te beperken.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

b. Grondgebonden seniorenwoningen

Samenvatting:

Er is grote behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen. Verzocht wordt binnen de kaders van het bestemmingsplan Kapittelhof of naast de bestemming 'Maatschappelijk' ook een bestemming 'grondgebonden seniorenwoningen' op te nemen.

Beantwoording:

Binnen de maatschappelijke bestemming passen ook 'onzelfstandige woningen met zorg'. Het realiseren van zelfstandige woningen wordt echter niet zondermeer mogelijk gemaakt. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering, zoals opgenomen in paragraaf [2.4.1](#). Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan het toevoegen van woningen uitgesloten.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

c. Verkeersplan scholen

Samenvatting:

Verzocht wordt de mogelijkheid op te nemen om parallel aan het noord-zuid fiets- en wandelpad tussen beide scholen een ontsluitingsweg/zoen- en zoefstrook aan te kunnen leggen die het evenemententerrein verbindt met het Kapittelhof.

Beantwoording:

Een eventuele nieuwe (langzaam) verkeersontsluiting rond de scholen, wordt in het kader van het haalbaarheidsonderzoek inzake de brede school meegenomen en verder uitgewerkt. In voorliggend bestemmingsplan is de huidige situatie vastgelegd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

d. Woongebouw Weideveld aan de Lange Vore

Samenvatting:

Verzocht wordt, conform het vigerende bestemmingsplan, woongebouw 'Weideveld' te bestemmen als wonen.

Beantwoording:

Conform het vigerende bestemmingsplan én het huidige gebruik wordt de bestemming gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

e. Industrierrein De Bunder

Samenvatting:

In het verleden is een transitie van de bestemming 'Bedrijventerrein' naar andere doeleinden aan de orde geweest. In de Structuurvisie 2020 is deze ambitie helaas niet teruggekomen, terwijl deze transitie volgens indier wel wenselijk is.

Beantwoording:

In december 2008 is de 'Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020' vastgesteld (zie ook paragraaf [2.4.2](#)). Hierin is dit bedrijventerrein aangegeven als consolidatiegebied. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Bij consolideren van bedrijvigheid gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'. Het betreft hier vooral de werkterreinen in de stad nabij woonwijken/buurtten. Het handhaven van de functie en kwaliteit is van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen). Om die reden is het bedrijventerrein positief bestemd voor bedrijven. De enkele niet-bedrijfsmatige functies op het bedrijventerrein zijn eveneens positief bestemd. Meer van dergelijke functies is echter niet wenselijk op dit te behouden terrein voor bedrijven. Aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein is een zone bestemd voor gemengde functies, te meer omdat dit gebied alleen maar niet-bedrijfsmatige functies huisvest. De bebouwing is ook zodanig gebouwd en ingericht dat deze beter geschikt is voor niet-bedrijfsmatige functies.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

7.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 september tot en met 24 oktober 2012 voor inspraak terinzage gelegen. Op 11 oktober 2012 is tevens een inloopbijeenkomst gehouden. Daarnaast is huis-aan-huis informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan en de mogelijkheid van inspraak. Ook is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over de terinzage legging van het concept-ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot inspraak.

Inspraakreacties

Er zijn 14 inspraakreacties binnengekomen, waarbij 1 buiten de gestelde termijn is binnengekomen. Omdat de inspraakperiode in die zin geen fatale termijn is, zal deze reactie ook worden meegenomen en beantwoord. De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. P.L.J. Sprengers

a. Perceel Gageldonk 1

Samenvatting:

I.

De bebouwingsmogelijkheden op het perceel Gageldonk 1 van indiener zijn ingeperkt ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden. De mogelijkheid om een aanbouw van de woning te realiseren 3 meter achter de voorgevelrooilijn tot aan de zijdelingse perceelsgrens wil indiener in ieder geval behouden. Verzocht wordt het bouwvlak hierop aan te passen.

II.

Op basis van voorliggend bestemmingsplan mag een aanbouw op minimaal 1 meter achter de voorgevel of verlengde daarvan worden gebouwd. Dit is een verruiming van de bouwmogelijkheden. Verzocht wordt de grenzen van het bouwvlak hierop aan te passen.

III.

De bouwmogelijkheden voor een carport zijn beperkt in die zin dat een carport slechts is toegestaan 1 meter achter de voorgevel. In het vigerende bestemmingsplan mag een carport 3 meter voor de voorgevel worden gebouwd. Verzocht wordt de vigerende bouwmogelijkheden aan te houden.

Beantwoording:

Ad I + II:

De grens van het bouwvlak is aangepast, conform de grens zoals die is opgenomen voor de percelen Gageldonk 3 en 5. Dit betekent dat de grens van het bouwvlak op 3 meter achter de voorgevel en het verlengde daarvan is gelegd tot aan de zijdelingse bouwperceelgrens. Deze grens is ook conform de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan. Zodoende heeft indiener voldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Daarnaast is voor het perceel van indiener ook de bepaling zoals opgenomen in artikel 15, lid 15.4, onder a, van de planregels, van toepassing.

Ad III.

Het is niet geheel juist wat indiener suggereert over de mogelijkheden van een carport in het vigerende plan. Voor wat betreft een carport met open constructie is in het vigerende bestemmingsplan namelijk opgenomen dat de voorgevelrooilijn met maximaal 3 meter mag worden overschreden, mits de afstand van de voorzijde van de carport tot de met de weggrens samenvallende perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt. De afstand van de voorgevel tot de weg is in dit geval circa 4/4,5 meter. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zou de voorzijde van een dergelijke carport op maximaal 1 tot 1,5 meter voor de voorgevel gebouwd mogen worden.

In nieuwe bestemmingsplannen, zo ook in voorliggend bestemmingsplan, is een bepaling opgenomen dat dergelijke carports en overkappingen minimaal 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan gebouwd mogen worden. Deze maat is bewust opgenomen, aangezien het ruimtelijk/stedebouwkundig niet wenselijk is dat dergelijke bouwwerken vóór de voorgevel worden

gebouwd. Het hoofdgebouw moet als zodanig herkenbaar blijven. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de reactie onder I+II.

b. Gebruiksmogelijkheden locatie basisscholen

Samenvatting:

Door het gebied voor maatschappelijke doeleinden te bestemmen, worden de gebruiksmogelijkheden verruimd ten opzichte van het vigerende plan (alleen basisonderwijs en kinderdagverblijf).

Beantwoording:

Op de locatie Kapittelhof wordt momenteel onderzocht of hier een brede school haalbaar is. Een brede school betekent, dat verschillende maatschappelijke functies zoals onderwijs, kinderopvang, cultuur en ontspanning, voorzieningen voor het verenigingsleven en voorzieningen inzake welzijn en volksgezondheid mogelijk zijn. Dit vraagt dus flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden. Door het begrip 'maatschappelijk' voor deze locatie limitatief te gaan omschrijven, wordt dit juist beperkt. Het is daarom onwenselijk de maatschappelijke doeleinden bestemming te beperken.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

c. Bouwvlak locatie basisscholen

Samenvatting:

De bouwvlakken zijn verruimd. Gezien de ontwikkelingen ligt het aanhouden van de bebouwingsgrenzen meer voor de hand.

Beantwoording:

Hoewel het bouwvlak niet exact overeenkomt met het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan 'Kapittelhof' is uitbreiding van de bebouwing bijna niet mogelijk door de opgenomen bebouwingspercentages van respectievelijk 40%, 35% en 55%. In het vigerende bestemmingsplan mag het bebouwingspercentage 60% bedragen. Het bouwvlak in het bestemmingsplan is niet aangepast.

Afhankelijk van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zal te zijner tijd bekeken worden of de huidige bouwvlakken aangepast moeten worden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

d. Verruimen gebruiks- en bouwmogelijkheden

Samenvatting:

Het verruimen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden is ongewenst, nu concrete plannen voor herontwikkeling nog onvoldoende concreet zijn.

Beantwoording:

De gebruiksmogelijkheden zijn in die zin verruimd, dat bepaalde maatschappelijke functies, zoals voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven en het welzijn, mogelijk zijn. Dit sluit aan bij de standaard regels die we gebruiken in Breda en verder biedt het meer flexibiliteit in het gebruik. Dit sluit tevens aan bij de wens voor een brede school. De bebouwingsmogelijkheden zijn daarentegen niet verruimd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

e. Ondergeschikte bouwdelen

Samenvatting:

In het vigerende bestemmingsplan mogen tot maximaal 0,5 meter buiten het bouwvlak bouwdelen van ondergeschikt belang worden aangebracht. In het conceptontwerp is dat niet mogelijk, hoewel er in praktijk wel veel gebruik van wordt gemaakt (luifels, gevelisolatie etc).

Beantwoording:

In voorliggend bestemmingsplan is eveneens een dergelijke bepaling opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 2, lid 2.4 en lid 2.12 van de planregels.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

f. Bestaande bouwwerken

Samenvatting:

Bestaande bouwwerken mogen op grond van het voorliggende plan niet herbouwd worden indien ze afwijken van de standaard bouwregels.

Beantwoording:

In voorliggend bestemmingsplan is hiervoor een regeling opgenomen in artikel 20 en artikel 27 van de planregels. Op basis van artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 27 van de planregels, exact over te nemen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

g. Afwijken bouwregels

Samenvatting:

Volgens het vigerende bestemmingsplan mag het college afwijken van bepaalde bouwregels tot een maximum van 10% van de voorgeschreven afmetingen.

Beantwoording:

In voorliggend bestemmingsplan is eveneens een dergelijke bepaling opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 23, onder a. van de planregels.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

2. D.G. Vos

Samenvatting:

Verzocht wordt voor het perceel aan de Abdij van Thornstraat 11a de bestemming 'Kantoor' op te nemen. Volgens een bijgevoegd afschrift van het Kadaster is de huidige bestemming ook kantoorpand.

Beantwoording:

Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden'. De uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf is niet toegestaan. Het gebruik van het pand als kantoor valt daarmee onder het overgangsrecht van het vigerend plan.

Nu een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is, wordt gekeken of een dergelijk gebruik positief bestemd kan worden. Aangezien het pand al reeds lange tijd als zodanig in gebruik is en dit geen negatieve effecten heeft op de (woon)omgeving, is het niet onoverkomelijk de kantoorfunctie positief te bestemmen en het bestemmingsplan te wijzigen.

Conclusie:

In de regels en op de verbeelding is voor het perceel de aanduiding 'kantoor' toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. R. van Dinter

Samenvatting:

Indiener is bezorgd over het beperkt aantal parkeerplaatsen dat in het nieuwbouwplan 'B van Bavel' beschikbaar is, ook al voldoet het plan aan de minimaal gestelde parkeernormen. Indiener vreest desondanks voor extra parkeerdruk rond de Seminarieweg. Om parkeerproblemen bij voorbaat te voorkomen en extra parkeerplaatsen indien nodig mogelijk te maken, verzoekt indiener om een deel van de groenstrook (2,5 meter) bestemd als 'Groen' in voorliggend bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer'. Bij wijziging naar 'Verkeer' kunnen dan parkeerplaatsen aangelegd worden indien deze nodig zijn.

Beantwoording:

Zoals reeds geconcludeerd in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de verleende vrijstelling (artikel 19 WRO) voldoet het bouwplan aan de gemeentelijke parkeernorm. Wel is door het college aangegeven dat indien er parkeerproblemen ontstaan in de toekomst, de parkeersituatie opnieuw bekeken wordt. Een oplossing zou kunnen zijn, indien wenselijk en noodzakelijk, aanleg van extra parkeerplaatsen.

Op basis van voorliggend bestemmingsplan kunnen parkeerplaatsen aangelegd worden binnen de bestemming 'Verkeer', maar niet binnen de bestemming 'Groen'. Om in de toekomst eventuele procedures te voorkomen, is het niet onwenselijk de bestemming 'Groen' op de betreffende gronden iets te verkleinen (aan alle zijden 2,5 meter), zodat indien noodzakelijk parkeerplaatsen aangelegd kunne worden. Dit betekent nog steeds dat binnen 'Verkeer' groenvoorzieningen aangelegd kunnen worden.

Conclusie:

Ter plaatse van het bouwplan 'B van Bavel' is een deel van de bestemming 'Groen' gewijzigd naar 'Verkeer'. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. J. Lensen

Samenvatting:

Verzocht wordt de aanduiding 'bedrijf' ook op het perceel Oude Bredaseweg 4 (2 kadastrale nummers) te leggen.

Beantwoording:

Conform het vigerend bestemmingsplan is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen op de verbeelding voor het betreffende perceel. Aan het naastgelegen perceel Oude Bredaseweg 2 was deze aanduiding al toegekend.

Conclusie:

Op de verbeelding is de aanduiding 'bedrijf' opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' voor het perceel Oude Bredaseweg 4. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

5. Fam. A.P.H. Lodewijk

Samenvatting:

Indiener is van mening dat in het conceptontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft het perceel Kanunnikstraat 36, een aantal zaken niet volledig of juist is aangegeven, namelijk:

- het aangegeven bouwvlak is ter plaatse van de carport/luifel/entree niet in overeenstemming met de volgens de verstrekte bouwvergunning gerealiseerde bebouwing;
- de aangegeven bebouwing is niet in overeenstemming met de uitbreiding van een overkapping die enkele jaren geleden, conform verleende bouwvergunning, aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gerealiseerd;
- in overeenstemming met andere percelen, zowel aangrenzend als tegenover gelegen, verzoekt indiener om het bouwvlak te vergroten tot aan de groenstrook ter plaatse van de Lange Bunder.

Beantwoording:

Ad a en b

Uit ons archief is gebleken dat inderdaad vergunningen zijn verleend voor een carport en overkapping. Het bouwvlak is zodanig aangepast dat deze bebouwing binnen het bouwvlak is gelegen. Ook is de betreffende bebouwing op de ondergrond aangegeven.

Ad c

Het bouwvlak is vergroot op de verbeelding, maar niet geheel tot aan de groenstrook. Het perceel van indiener is namelijk een hoekperceel, waardoor het niet te vergelijken is met aangrenzende of tegenover gelegen percelen. Aangezien de woning op een hoek is gelegen, wordt de bebouwing op 2 zijden van het perceel als voorgevelrooilijn aangemerkt. Het uitbreiden van de woning tot aan de erfperceelsgrens, voor de voorgevel is bij hoekpercelen stedenbouwkundig onwenselijk.

Conclusie:

Het bouwvlak op de verbeelding is vergroot. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

6. P. Bastiaansen

Samenvatting:

Indiener maakt bezwaar tegen een wijziging van de huidige bestemming 'Gemengde doeleinden C.3' naar de nieuwe bestemming 'Detailhandel volumineuze goederen' op de kadastrale nummers Kerkstraat 33 (sectie K 1920 + sectie K 2818) en Kerkstraat 35 (sectie K 4338). De voorgestelde nieuwe bestemming van de panden zal een aanpassing van de bedrijfsvoering aan veranderende marktomstandigheden belemmeren en kan de continuïteit van het bedrijf bedreigen.

Beantwoording:

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Komplan Bavel' zijn op de betreffende locatie uitsluitend winkels op de begane grond en wonen op de verdieping toegestaan. Echter in de begripsbepalingen is geregeld dat onder een "winkel" ook vormen van dienstverlening vallen.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Detailhandel' opgenomen, waarbij detailhandel op de begane grond is toegestaan, evenals volumineuze detailhandel. Voor het gebruik van de begane grond is het nieuwe bestemmingsplan dus overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik voor dienstverlening. Aangezien het gebruik van de locatie voor dienstverlening zowel beleidsmatig als ruimtelijk niet onwenselijk zijn, is dit gebruik in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd door de aanduiding 'dienstverlening' op te nemen op de verbeelding en in de regels.

In voorliggend bestemmingsplan is voor de verdieping bepaald dat wonen is toegestaan. Echter, het huidige aantal woningen mag niet worden vermeerderd. Er mogen dus niet meer woningen worden worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering, zoals opgenomen in paragraaf 2.4.1. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het beleid en de consequenties hiervan gelden voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Conclusie:

De gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen voor wat betreft het mogelijk maken van de functie dienstverlening; de aanduiding 'dienstverlening' is derhalve toegevoegd voor het perceel. Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7. G. Bastiaansen

Samenvatting:

Indiener maakt bezwaar tegen de toegekende bestemming aan het perceel Kerkstraat 3. Een woonbestemming vindt indiener te beperkt. Nu wordt de schuur gebruikt voor opslagdoeleinden (zowel bedrijfsmatig als privé), maar indiener wil in de toekomst de schuur gaan benutten voor logistiek, administratie en/of detailhandel van Bastiaansen Modestad. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan dat.

Beantwoording:

Voor het betreffende perceel geldt het vigerende bestemmingsplan 'Hoekhuis'. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Gemengde doeleinden', waarbij handelsdoeleinden (met uitzondering van detailhandel), kantoren, dienstverlening, wonen en bedrijven categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Detailhandel is op deze locatie op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Gelet op de ligging van het perceel en de huidige vigerende gebruiksmogelijkheden, zijn de gebruiksmogelijkheden voor het perceel ten opzichte van het conceptontwerpbestemmingsplan verruimd. Naast de functie voor

woondoeleinden (woningvermeerdering is echter niet toegestaan, zie de beantwoording onder 6), kan de schuur tevens gebruikt worden voor kleine bedrijfjes, kantoortjes, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Het gevraagde gebruik door indiener voor opslag en administratie is dan ook mogelijk.

Detailhandel blijft echter niet mogelijk. In de Detailhandelsnota (zie paragraaf 2.4.3) is namelijk aangegeven dat ook voor de dorpen, daar waar mogelijk, de beleidslijn van het streven naar clustering wordt toegepast. In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Bavel is daarom uitgegaan van de toegestane vigerende situatie, waarbij detailhandel niet is toegestaan en de beleidslijn van 'concentratie van voorzieningen in de dorpscentra' wordt gehanteerd.

In zijn algemeenheid wordt dus een concentratie van detailhandel in de dorpskern nagestreefd. Maar ook is aangegeven dat in de dorpen, bij individuele gevallen, gezien wordt of vestiging van detailhandel buiten de dorpscentra aanvaardbaar is om de leefbaarheid van de dorpen te versterken. Toetsingscriteria daarbij zijn de bijdrage aan de versterking van de lokale consumentenverzorging, de effecten op andere winkelgebieden en het voldoen aan voldoende parkeergelegenheid. Aangezien echter niet duidelijk is hoe indiener de schuur eventueel in de toekomst wil gebruiken voor detailhandel, kan nu geen medewerking worden verleend om detailhandel rechtstreeks toe te staan. Er zal te zijner tijd, indien indiener een concreter plan heeft, worden beoordeeld of het plan voldoet aan de toetsingscriteria.

Conclusie:

Op de verbeelding is ter plaatse van de schuur de aanduiding 'gemengd' toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen'; tevens zijn hiervoor regels opgenomen met het daarbij toegestane gebruik. Detailhandel is niet toegestaan.

Het bestemmingsplan is deels aangepast naar aanleiding van deze reactie.

8. C.C.P.M. van Disseldorp

Samenvatting:

Indiener verzoekt de vigerende bestemming 'Gemengde doeleinden' van zijn percelen Kloosterstraat 4 en 6 te handhaven. De panden Kloosterstaat 4 en 6 zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Verder is de bestemming 'Detailhandel' te beperkt aangezien er ook sprake is van een ambacht, namelijk een bakkerij.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan 'Komplan Bavel' hebben de gronden aan de Kloosterstraat 4 en 6 een gemengde bestemming. Ter plaatse van nummer 4 is de aanduiding 'woningen' toegekend en aan nummer 6 'winkels'. Op grond van de vigerende planregels is de bebouwing ter plaatse van nummer 4 bestemd voor 'wonen' en op nummer 6 voor een winkel. De bebouwing op nummer 4 mag dus op grond van het vigerende bestemmingsplan niet als winkel worden gebruikt. De bestaande bakkerij is verder momenteel niet positief bestemd.

Gelet op de feitelijke situatie, de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan 'Komplan Bavel' en de inpasbaarheid van een bakkerij in de omgeving, worden de bestemmingen 'Wonen' (nummer 4) en 'Detailhandel' gehandhaafd. Ter plaatse van de bakkerij (nummer 6) is tevens de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-bakkerij' toegevoegd, zodat deze nu ook positief is bestemd. Hiervoor zijn ook regels opgenomen.

Conclusie:

De verbeelding en regels zijn aangepast, zodat de bakkerij positief is bestemd. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

9. M. van Aart-Voermans

Samenvatting:

Indiener verzoekt de vigerende bestemming "Gemengde doeleinden" (en aan huis verbonden beroep) van haar perceel aan de Kloosterstraat 2a te handhaven.

Beantwoording:

Voor het perceel is het bestemmingsplan 'Komplan Bavel' van toepassing. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Gemengde doeleinden' met aanduiding 'woningen'. Dit betekent dat op de begane grond uitsluitend wonen is toegestaan. Voor de verdieping geldt eveneens dat uitsluitend wonen is

toegestaan. Binnen de gemengde doeleindenbestemming wordt niets geregeld voor een aan huis verbonden beroep.

In voorliggend bestemmingsplan is dit gebruik, zijnde wonen, als bestemming toegekend. Daarnaast is ook een aanduiding 'bedrijf' toegekend, waarbij bedrijfjes in categorie 1 en 2 mogelijk zijn. Dit is ruimer qua gebruik voor een aan-huis-verbonden beroep, wat eveneens nog mogelijk is in de woning en met een omgevingsvergunning in het bijgebouw.

Er heeft dus geen beperking plaatsgevonden van de gebruiksmogelijkheden, maar juist een lichte verruiming.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

10. N.P.C.M. Thielen

Samenvatting:

Indiener maakt bezwaar tegen de toegekende gemengde bestemming aan zijn perceel Deken Dr. Dirkxweg 3a. In het huidige bestemmingsplan is ook een woonbestemming opgenomen; deze wil hij behouden. Gelet op de omliggende bebouwing is een woonbestemming wellicht een betere bestemming dan een kantoorbestemming.

Beantwoording:

Voor betreffende locatie geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Bavel'. Hierin is het perceel bestemd als 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'kantoor'.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd' toegekend. Toegestaan is cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. Hiermee is meer flexibiliteit in het gebruik geboden dan in het oude bestemmingsplan.

Wonen is echter niet toegestaan. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering, zoals opgenomen in paragraaf [2.4.1](#). Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan 'wonen' uitgesloten.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

11. H. van Steen

Samenvatting:

Indiener heeft een rijdende winkel die wordt bevoorraad vanuit het pand aan de Oude Bredaseweg 3a. Per 1 oktober 2012 is indiener ook een webwinkel gestart. Indiener verzoekt de winkelfunctie te behouden in het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording:

Voor het betreffende perceel is het bestemmingsplan 'Komplan Bavel' van kracht. Hierin is het perceel bestemd als 'Gemengde doeleinden' met de aanduidingen 'woningen' en 'winkels'. Dit betekent dat voor de begane grond woningen en winkels zijn toegestaan. Op de verdieping is wonen toegestaan. Gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden (wonen en winkel), de feitelijke situatie en het feit dat detailhandel op die locatie ruimtelijke gezien in een dorp passend is, is de winkel positief bestemd.

Conclusie:

Op de verbeelding is de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd; tevens zijn hiervoor regels opgenomen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

12. M. Berends en O. Möschner

a. Bouwdiepte hoofdgebouwen

Samenvatting:

Het conceptontwerp bestemmingsplan biedt meer uitbreidingsmogelijkheden voor wat betreft de bouwdiepte van het hoofdgebouw. Verzocht wordt de uitbreiding van de bouwdiepte van een hoofdgebouw te maximaliseren met 3 meter met een maximale diepte van 12 meter.

Beantwoording:

De bepaling (artikel 15, lid 15.2.2, onder e) over de uitbreiding van de bouwdiepte van een hoofdgebouw is grotendeels aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

b. Hoogten hoofdgebouwen

Samenvatting:

De goot- en bouwhoogte is voor alle hoofdgebouwen in voorliggend bestemmingsplan gelijk, zijnde 7 en 11 meter. Deze regeling doet volgens indiener geen recht aan de differentiatie van woningtypologieën in Bavel. Ook zou deze regeling afwijken van de differentiatie van hoogten zoals de gemeente deze gebruikt in andere bestemmingsplannen. Verzocht wordt de de bestaande hoogten als maximale hoogten op te nemen.

Beantwoording:

Een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter zijn voor de woningen in Breda een 'standaard' hoogte. Alleen bij zwaarwegende belangen worden specifieke hoogten opgenomen, bijvoorbeeld bij woningen die zijn aangewezen als beschermd stad- of dorpsgezicht of woningen met cultuurhistorische waarden. Deze specifieke hoogten zijn op de verbeelding aangeduid. Daar is hier geen sprake van. Het wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht dat in het hele gebied woningen 7 respectievelijk 11 meter hoog mogen zijn (2 bouwlagen en een kap).

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

c. Afstand tot zijdelingse perceelgrens

Samenvatting:

De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt vergroot naar 3 meter. Veel woningen voldoen hier niet aan.

Beantwoording:

Deze iets ruimere afstand is aangehouden in alle nieuwe bestemmingsplannen voor de stad, zodat ook voldoende ruimte overblijft voor het parkeren op eigen terrein.

In de planregels is wel een bepaling toegevoegd in artikel 15, lid 15.2.2, onder f, dat aangeeft dat in het geval de bestaande afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen minder bedragen dan 3 meter, deze afstanden als minimaal te handhaven afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen gelden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

d. Locatie Kapittelhof

Samenvatting:

Verzocht wordt in de functie 'Maatschappelijk' een differentiatie aan te brengen, waarbij enkel de functie school (primair onderwijs) en kinderdagverblijf mogelijk is.

Daarnaast wordt verzocht het bouwvlak te verkleinen conform het vigerende bestemmingsplan, teneinde de 'dorpsgroen-as' in een passende functie onder te kunnen brengen.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de inspraakreactie genoemd onder 1b, 1c en 1d en de vooroverlegreactie onder 3c.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

e. Bestemming 'Verkeer'

Samenvatting:

Verzocht wordt de bestemming 'Verkeer' te beperken tot de vlakken waar daadwerkelijk verkeersbewegingen te verwachten zijn.

Beantwoording:

In landelijke systematiek voor bestemmingsplannen zijn in principe maar twee bestemmingen beschikbaar voor openbare gebieden: Verkeer en Groen. De bestemming 'Groen' wordt toegekend aan de gronden met groen van structureel belang. De overige gronden krijgen de bestemming 'Verkeer', waar uiteraard ook groen en andere 'openbare' functies mogelijk zijn. Dit is ook de systematiek voor bestemmingsplannen in Breda. Voor Bavel wordt het niet noodzakelijk geacht hiervan af te wijken.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

f. Hagen en bomen in bestemmingsplan Kapittelhof

Samenvatting:

Verzocht wordt het groene karakter van de huidige functievakken 'Groenvoorzieningen en langzaam verkeer' en 'Groenvoorzieningen en parkeren', alsmede de principedoorsneden met bomen en hagen op te nemen.

Beantwoording:

Bomen en hagen worden in de huidige systematiek niet als zodanig aangeduid in een bestemmingsplan, behalve als ze onderdeel uitmaken van een beschermd stads- of dorpsgezicht, zoals de singels in de binnenstad. Daar is hier geen sprake van.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

13. C. Mattijssen

a. Locatie Kapittelhof

Samenvatting:

Verzocht wordt een limitatieve beschrijving te geven van het begrip 'maatschappelijk' die strikt overeenkomt met het huidige gebruik binnen het gebied bestemmingsplan Kapittelhof, zodat de rechtszekerheid niet in het geding komt.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de inspraakreactie genoemd onder 1b.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

b. Hagen en bomen in bestemmingsplan Kapittelhof

Samenvatting:

De hagen rondom de gebouwen en straten zijn als beeldbepalend opgenomen in bestemmingsplan Kapittelhof. Verzocht wordt dit structureel groen wederom in voorliggend bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de inspraakreactie genoemd onder 12f.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

c. Groenvoorziening en langzaam verkeer

Samenvatting:

Verzocht wordt de noord-zuid geörienteerde langzaamverkeerroute tussen de Lange Vore en Kapittelhof te behouden.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de vooroverlegreactie genoemd onder 3c.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

d. Woongebouw Weideveld

Samenvatting:

Verzocht wordt, conform het vigerende bestemmingsplan, woongebouw Weideveld te bestemmen als wonen.

Beantwoording:

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de vooroverlegreactie genoemd onder 3d.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

14. P.M.H.V. Poncin en L.W.P.J.M. Seeuwen

Samenvatting:

Verzocht wordt voor de locatie Dorstseweg 9 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar woningbouw. Dit vanwege het feit dat het huidige gebruik (kinderdagverblijf) in maart/april 2013 ter plaatse gestaakt wordt en wordt verplaatst naar het pand aan de Lange Bunder 5-7. De reden voor deze samenvoeging is de teruglopende markt voor kinderopvang.

Beantwoording:

Voor betreffende locatie geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Bavel'. Hierin is het perceel bestemd als 'Bedrijfsdoeleiden'. Wonen was reeds niet toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend, conform het huidige gebruik, waarin wonen eveneens niet is toegestaan. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering, zoals opgenomen in paragraaf [2.4.1](#). Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Het beleid en de consequenties hiervan gelden voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

7.2.3 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.

7.2.4 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