

Toelichting

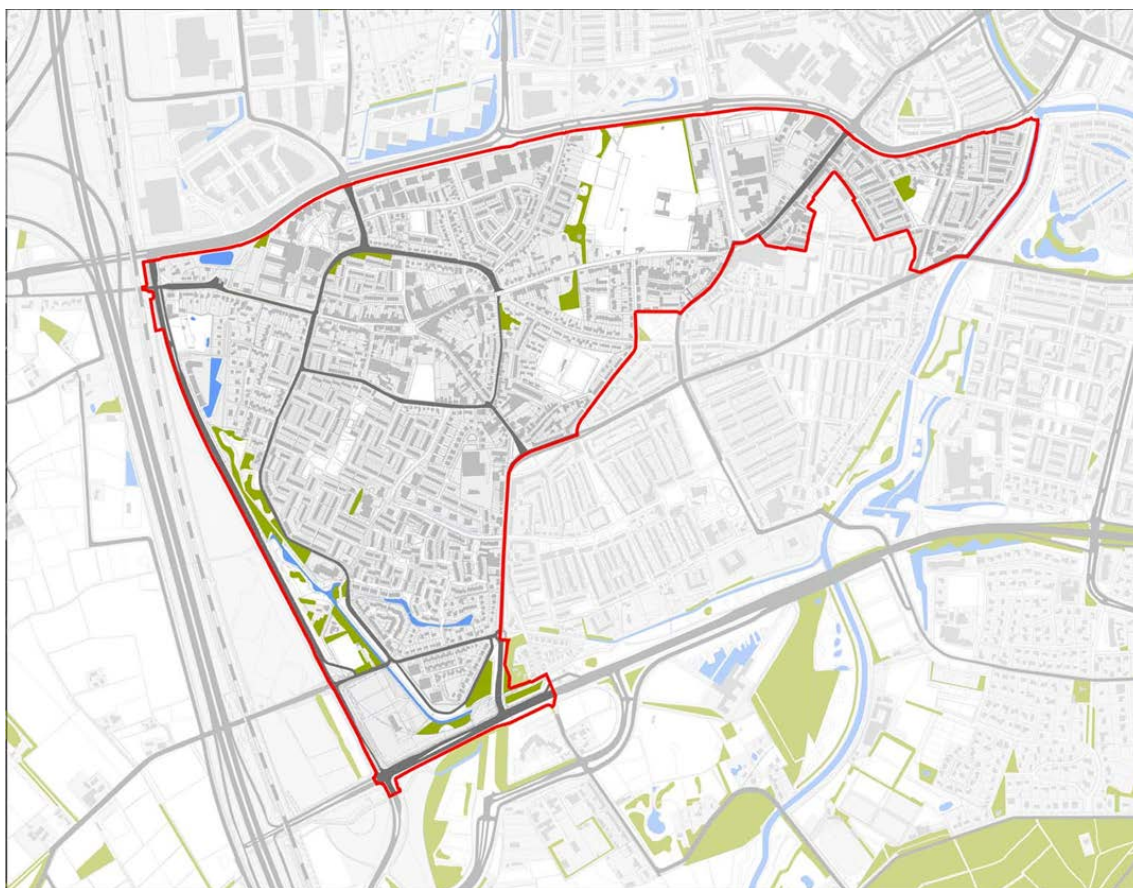
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

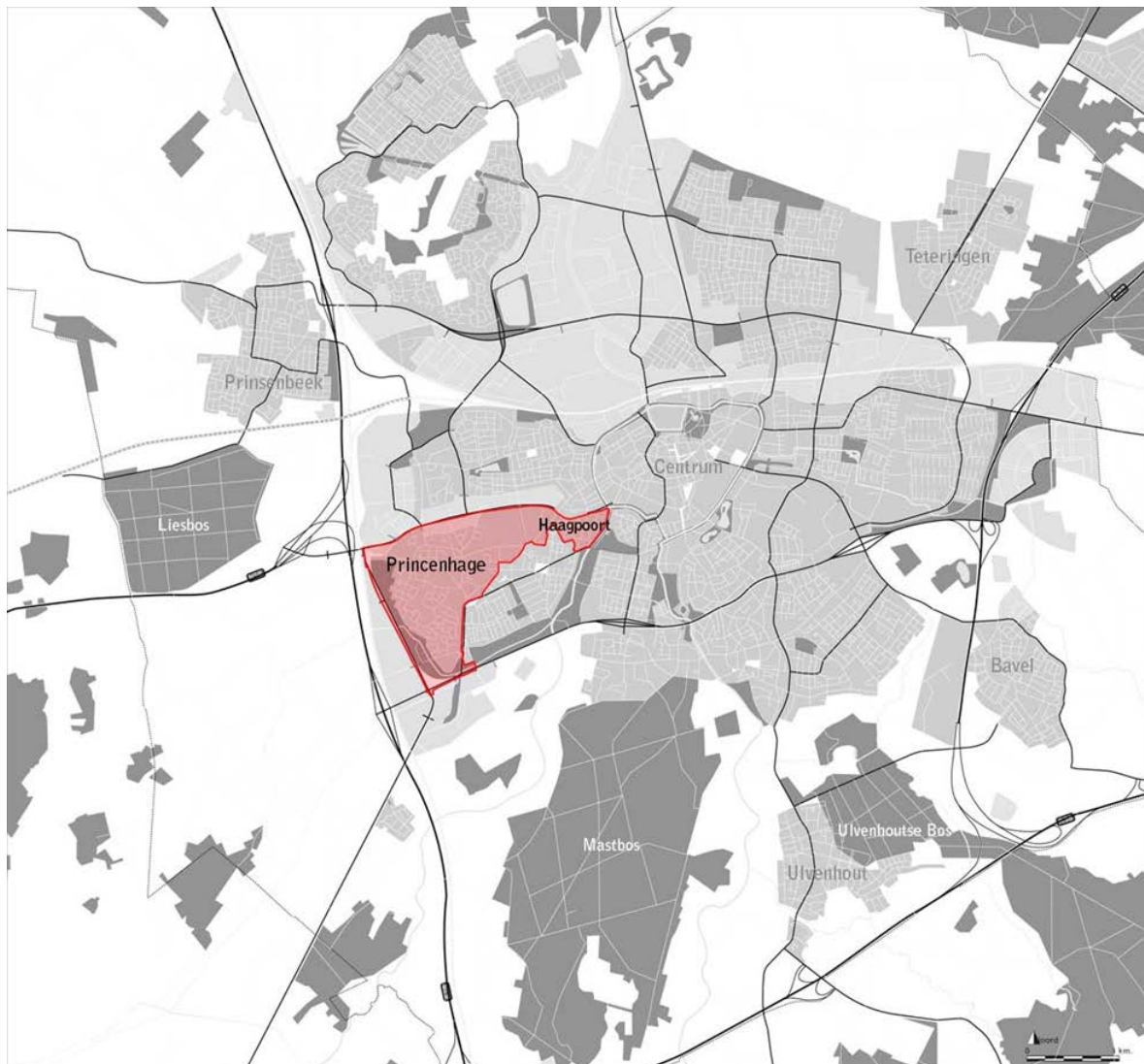
De vigerende bestemmingsplannen Princenhage en Haagpoort dateren uit 2001 respectievelijk 2002 en zijn aan een herziening toe. Bestemmingsplannen mogen ook volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 1 juli 2013 niet ouder zijn dan 10 jaar. De meerjarenplanningen ten behoeve van de actualisering van bestemmingsplannen zijn in de raad van 17 maart 2011 vastgesteld. Er is toen besloten dat in 2011 gestart wordt met het maken van het bestemmingsplan Princenhage - Haagpoort. Het doel is een zodanig bestemmingsplanregeling te ontwikkelen, welke het ruimtelijk ordeningskader regelt voor het bestemmingsplangebied volgens de huidige beleidsvoornemens.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat Princenhage en het zuidelijk deel van Haagpoort (figuur 1.1 en 1.2). Het noordelijk deel van Haagpoort is opgenomen in bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark. Vanuit het oogpunt van efficiency is gekozen Princenhage en het zuidelijk deel van Haagpoort samen te voegen en er een groter plangebied van te maken. De bestemmingsplangrenzen zijn niet gelijk aan de grenzen van de wijken. Voor het regelen van een goede ruimtelijke ordening is dat ook niet nodig. De begrenzing van het plangebied wordt in het noorden gevormd door de Ettensebaan en Vincent van Goghstraat, het westen door de Princenhagelaan, het zuiden door de Graaf Engelbertlaan (zuidelijke rondweg). De oostelijke grens loopt over of nabij delen van de volgende straten: Mastbosstraat, Heuvelplein, Heuvelstraat, Sint Maartenstraat, Haagweg, Kronenburgwerf, Oosterstraat, Rijnstraat, Oosterstraat, Dr. Struyckenstraat en rivier de Aa of Weerij.



Figuur 1.1 Plangrens



Figuur 1.2 Ligging plangebied

1.3 Huidige planologie

Voorliggend bestemmingsplan vervangt binnen de hierboven beschreven plangrenzen de volgende bestemmingsplannen:

Princeshage:

Vastgesteld door gemeenteraad: 31-01-2002

Goedgekeurd door gedeputeerde staten 10-09-2002

Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State: 17-12-2003

Princeshage, herziening ex artikel 30 WRO:

Vastgesteld door gemeenteraad: 15-07-2004

Goedgekeurd door gedeputeerde staten: 01-02-2005

Haagpoort:

Vastgesteld door gemeenteraad: 04-07-2002

Goedgekeurd door gedeputeerde staten: 19-11-2002

Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State: 28-01-2003

Haagpoort, partiële herziening 2005:

Vastgesteld door gemeenteraad: 16-02-2006

Goedgekeurd door gedeputeerde staten: 22-05-2006

Paraplubestemmingsplan parkeernormen:

Vastgesteld door gemeenteraad: 29-06-2006

Goedgekeurd door gedeputeerde staten: 25-09-2006

Paraplubestemmingsplan Smart-, grow- en headshops en belwinkels:

Vastgesteld door gemeenteraad: 16-07-2009

Bestemmingsplan Steenakker, stadionstraat e.o

Vastgesteld door gemeenteraad: 03-06-2010

Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State: 24-12-2010

1.4 Planvorm

Het ruimtelijk en functionele toekomstbeeld voor het bestemmingsplangebied staat min of meer vast. Hierdoor is in hoofdzaak sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt dient voor de juridische regeling. In feite wordt de huidige ruimtelijke situatie vastgelegd. Hiermee worden het eigen karakter en stedenbouwkundige ensembles qua opzet en bestemming behouden.

Om te voorkomen dat voor kleine ontwikkelingen, zoals het vergroten van een woning, steeds een herziening van het bestemmingsplan nodig is, zijn bouw mogelijkheden toegekend op plaatsen waar dit aanvaardbaar is. Ook wordt een planologisch juridische basis geboden voor ontwikkelingen die bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteit of beleidsdoelstelling. Deze ontwikkelingen zijn in hoofdstuk [2.4](#) opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

- In hoofdstuk [2](#) zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk [3](#) is het integrale ruimtelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk [4](#) komen de sectorale milieuaspecten aan bod en wordt het landschap van het plangebied nader toegelicht, bestaande uit de waterhuishouding en een beschrijving van de ecologie.
- In hoofdstuk [5](#) is de juridische planbeschrijving verantwoord.
- In hoofdstuk [6](#) is de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk [7](#) zijn de bestemmingsplanprocedure en het bijbehorende communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de positionering van het plangebied, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van stedenbouw, cultureel erfgoed, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied en ruimtelijke structuur

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat Princenhage en het zuidelijk deel van Haagpoort.

Princenhage

Princenhage ligt in het westen van Breda en grenst aan de wijken Heuvel, Heilaar, Westerpark en Haagpoort.

Princenhage heeft een geschiedenis van vele eeuwen. Van oorsprong is het een dorp met een groot agrarisch buitengebied. In de twintigste eeuw is het sterk gegroeid. Sinds 1942 is het dorp gescheiden van Prinsenbeek en, na annexatie, deel van de gemeente Breda geworden. Maar pas door de grootschalige nieuwbouw na 1970 is het echt een integraal deel van de stad, zowel in sociale als in ruimtelijke zin. Opmerkelijk is nog steeds het 'dorpse' karakter, zowel in de stedenbouwkundige opzet als in de aard van de bebouwing, waarbij er ruimtelijk vrij grote verschillen zijn tussen de woonbuurten waaruit Princenhage is opgebouwd.

De ruimtelijke hoofdstructuur van Princenhage wordt bepaald door de Haagsemarkt en de historische bebouwingslinten, waarachter, na 1942, de verschillende woonclusters zijn gesitueerd. Princenhage bestaat verder uit planmatige woonbuurten en de zone langs de Ettensebaan, met zorgcomplexen, bedrijven en volumineuze detailhandel. Ook zijn veel groenvoorzieningen aanwezig, zoals het park bij de Heuvelstraat, rondom de begraafplaats en het groengebied tussen West I en II.

Haagpoort

Haagpoort grenst aan de westzijde van de binnenstad van Breda en grenst aan de wijken Heuvel, Princenhage, Westerpark en Tuinzigt.

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt hoofdzakelijk gevormd door twee oude routes, de Haagweg en de Oranjeboomstraat. De gebieden tussen en nabij deze routes zijn in het begin van de 20ste eeuw (1905-1945) complexgewijs ontwikkeld tot woongebied. De wijk bestaat uit enkele oude arbeidersbuurten, met een eigen specifieke sociale en ruimtelijke structuur. Herkenbare stempels zijn in de wijk te onderscheiden, elk met eigen kenmerken.

Dwars door Haagpoort is in de jaren 60 de route Ettensebaan- Vincent van Goghstraat aangelegd. Voor de wijk Haagpoort vormde dit een zeer ingrijpende gebeurtenis, daar door de aanleg van deze route de wijk in ruimtelijke opzicht in tweeën werd gedeeld en de historische linten van de Haagweg en Oranjeboomstraat werden doorbroken. Het deel ten zuiden van de route Ettensebaan- Vincent van Goghstraat maakt deel uit van dit bestemmingsplan. De Aa of Weerij en de Singel vormen een sterke begrenzing aan de oostzijde van het gebied.

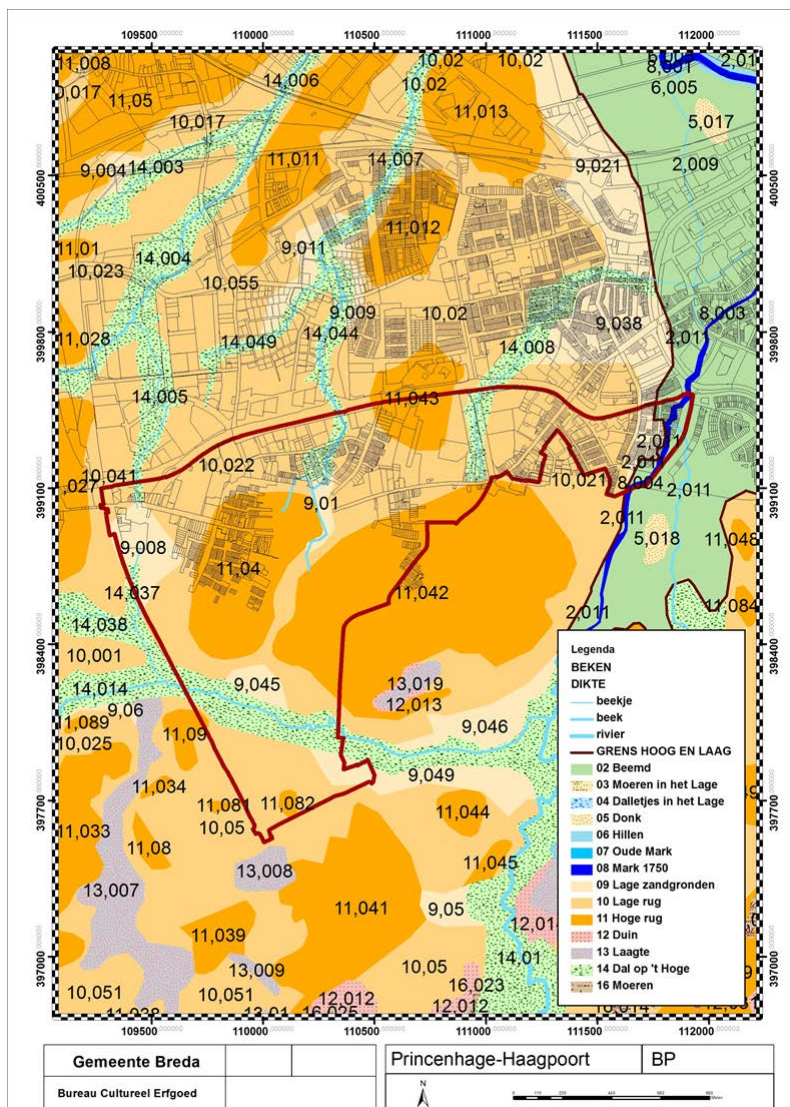
2.2.1 Cultureel erfgoed

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 toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de bestemming 'Waarde-Archeologie'. Historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Archeologie

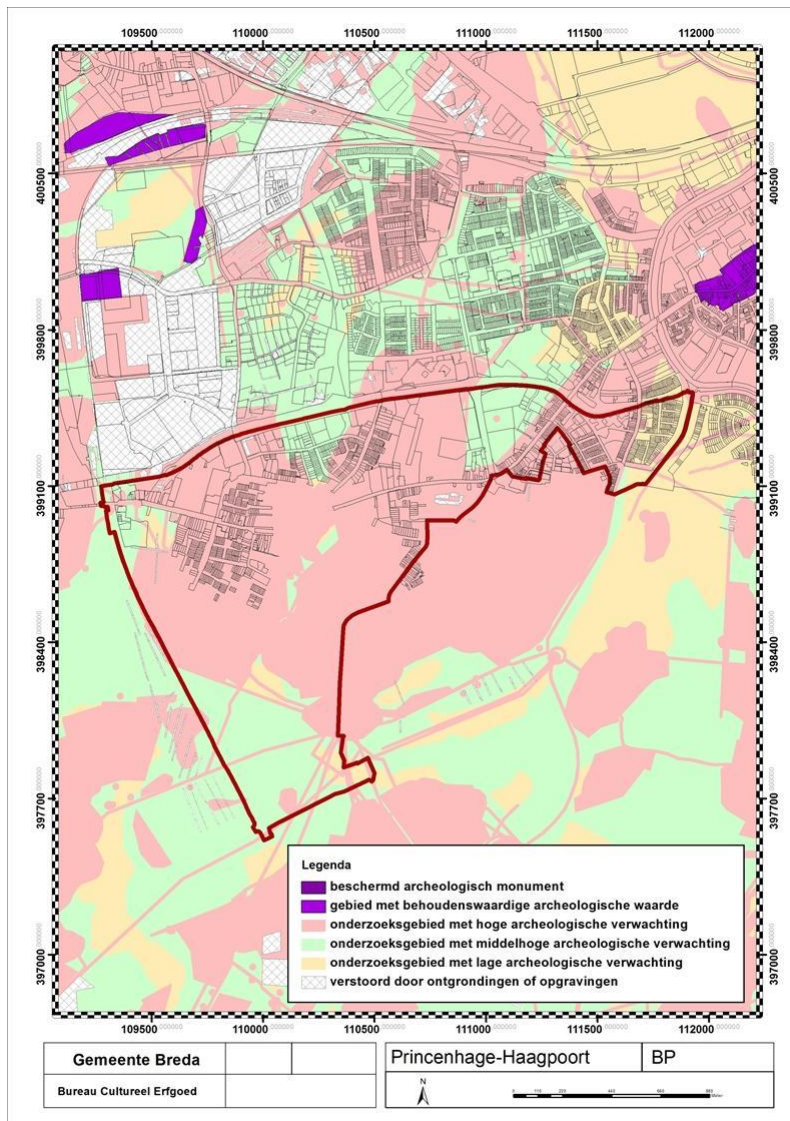
Het plangebied is gelegen in een landschappelijk dynamisch gebied. Bewoning is ontstaan op de drie hoge dekzandruggen 'Princenhage-Centrum', 'De Heuvel', 'Zuilenstraat' en 'kopje op de Princenhaagse Aard'. Daaromheen bevinden zich de lage dekzandruggen 'Princenhage-Centrum', 'De Heuvel', 'Zuilen- Emerakker' en 't Hout-Rith-noord', en enkele kleine gebieden van lage zandgronden 'kop van de Weteringloop', 'overloop van de Bijloop', 'kop van de Heuvel', 'noordzijde Bijloop-Princenhage' en 'zuidzijde Bijloop Hout'. Op de hoge en lage dekzandruggen waren oude open akkers gesitueerd. Binnen het plangebied bevinden zich ook de beekdalen van de Kerkloop, de Bredaseweg-loop en de Bijloop (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Fysisch landschap [bron: Leenders 2006]

Binnen het plangebied zijn al circa 20 archeologische onderzoeken uitgevoerd waarbij voornamelijk sporen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd zijn aangetroffen, maar ook sporen uit de vroege middeleeuwen. Onder andere van belang zijn de ondergrondse relictten van de Tachtigjarige Oorlog op voormalige locaties van het kamp Hage en de wallen die zijn gerelateerd aan de belegering van 1624-1625 en 1637.

Omdat het landschap in het plangebied divers is, komen er ook verschillende archeologische verwachtingen voor binnen het plangebied. Overwegend heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Aan de randen van het plangebied komen echter ook zones met een middelhoge archeologische verwachting voor, en enkele kleine zones met een lage archeologische verwachting (figuur 2.2).



Figuur 2.2 Beleidskaart Breda's erfgoed deel 1 Archeologie

- **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).

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 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

- **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 omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning 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.

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen.

Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Historische geografie

Princenhage is tegenwoordig een wijk binnen de stad Breda. Dit is een gevolg van de annexaties van delen van de gemeente Princenhage door Breda in 1927 en 1942. Dat Princenhage een zelfstandige gemeente is geweest, kan nu nog worden afgeleid uit het voormalige raadhuis dat aan het einde van de achttiende eeuw gebouwd werd op een prominente plek aan het marktplein. Het voormalige raadhuis ligt in de schaduw van de toren van de Sint Martinuskerk. De kerk van Princenhage werd in 1261 tot zelfstandige parochie verheven. Het huidige schip van de Sint Martinuskerk werd in de loop van de zestiende eeuw gebouwd. De kerktoeren is deels ouder. Ondanks wat de ouderdom van de kerk doet vermoeden, is waarschijnlijk pas omstreeks het jaar 1500 sprake van een echte dorpskern. Daarvoor werd de geclusterde bebouwing in het gebied aangeduid met de naam Mertersem.

Het gebied maakte deel uit van de Baronie van Breda en werd in de twaalfde eeuw vermeld als de Heerlijkheid Hage. Lange tijd zal er sprake zijn geweest van een open kerkakker met in de omgeving verspreide, agrarische bebouwing. Deze situatie veranderde zeer geleidelijk met de bouw van huizen in de omgeving van de kerk en de aanleg van de markt daarop volgend. Bekend is dat er in 1620 slechts 26 huizen in de toenmalige dorpskern stonden. Ten tijde van de landmeting ten behoeve van de kadastrale kaart van 1832 stonden in de dorpskern 196 huizen, het reeds genoemde raadhuis en twee kerken, de Sint Martinuskerk en de Johanneskerk uit 1819. In de loop van de negentiende eeuw is er sprake van een behoorlijke expansie, zoals vrijwel overal in Nederland. De groei van Princenhage in deze periode is onder meer te relateren aan de nabijheid van de vestingstad Breda en het gegeven dat het verkeer van Breda richting Antwerpen en Bergen op Zoom vanaf 1810 over de Haagsemarkt werd geleid. De nieuwe bebouwing verrees vooral aan de historische landroutes (Haagweg en Liesboslaan). Aan de uitlopers werden, vooral aan de stadszijde, grote vrijstaande huizen opgericht. Van de landgoederen en villa's in en rond het plangebied zijn deels nog relictten bewaard. In het plangebied komen vijf straten samen op een marktstructuur die vermoedelijk in de late middeleeuwen is ontstaan. De Haagweg is van oudsher de landroute van Breda naar de Hage, Mertersem, nu bekend als Princenhage. De weg is mogelijk zo oud als de bewoning van het gebied. In het verlengde van de Haagweg ligt de Liesboslaan, een oude landweg waarvan het tracé in 1646 werd aangepast. De laan leidde van de Markt van Mertersem en later Princenhage naar het Liesbos ten westen van

Breda. Waar de Liesboslaan naar het Liesbos werd getrokken, ging de vermoedelijk even oude Dreef in de richting van het Mastbos. In het hele plangebied is veel van de oude infrastructuur bewaard gebleven zoals kerkwegen en gehuchtstraten.

Een bijzondere plaats neemt de van oorsprong Rooms-katholieke begraafplaats Zuylen in. Als gevolg van de onder de Franse bezetting gewijzigde opvattingen over begraven werd deze begraafplaats in gebruik genomen in 1826. De thans algemene begraafplaats in zijn huidige vorm kent vele uitbreidingen. Het oorspronkelijke katholieke karakter van de begraafplaats is het best herkenbaar op de oudere velden aan de zuidzijde. Hier bevinden zich grafmonumenten die de rijke katholieke funeraire beeldcultuur van de negentiende eeuw uitdragen. Onder andere vanwege deze grafmonumenten, de aanwezigheid van veel graven van belangrijke Bredanaars en de wijze van inrichting en de groenvoorzieningen heeft begraafplaats Zuylen een grote cultuurhistorische waarde.

Gebouwd erfgoed

De oudste panden in het gebied zijn aan te treffen rond de markt. Hier ligt dan ook de kiem van de bebouwing van het voormalige dorp Princenhage. Architectonisch is er weinig meer aan te treffen van de oudste bebouwing. De Sint Martinuskerk heeft nog laat middeleeuws muurwerk en bijpassende, gotische vormtaal. Het is goed mogelijk dat achter tegenwoordige, veelal negentiende-eeuwse voorgevels nog wel bouws substantie schuilgaat die achttiende-eeuws of mogelijk nog ouder is. Van een aantal panden rond de Markt en direct daaraan grenzend, is bekend dat zij in de kern achttiende-eeuws zijn. Er zijn ook nog enkele achttiende-eeuwse gevels te vinden, met name aan het begin van de Dreef. Deze architectuur kenmerkt zich door relatief eenvoudige baksteenarchitectuur met ornamenten ter plaatse van de entree of in de kroonlijst. Uitzondering vormt uiteraard het voormalige raadhuis, dat in de bouwtijd temeer indruk maakte omdat een groot deel van de toenmalige dorpsbebouwing éénlaags zal zijn geweest, zoals op sommige plekken nog te zien terwijl het raadhuis twee bouwlagen had.

Veel panden in de voormalige dorpskern hebben een beeld- en vormtaal die negentiende-eeuws is. Het betreft hoofdzakelijk één- en tweelaags panden met al dan niet bepleisterde lijstgevels aan de straat, en voorzien van een pannengedekt zadel- of schilddak waarvan de nok doorgaans evenwijdig aan de straat is gericht. De meeste negentiende-eeuwse panden staan vrij door aanwezigheid van steegjes naar de achterterreinen of vanwege de aard van de bebouwing (herenhuis of villa). Waar panden tot blokken aaneengesloten zijn, betreft het vrijwel nooit meer dan drie panden. Deze structuur draagt bij aan het dorps karakter van het gebied. Een ander kenmerk van de negentiende-eeuwse architectuur is het bestaan van zogenaamde dubbelpanden (twee huizen achter één lijstgevel). Er zijn in het gebied zowel één- als tweelaags voorbeelden aan te wijzen.

Twintigste-eeuwse architectuur is vooral te vinden aan de Esserstraat en aan de Laan van Mertersem. Aan de Laan van Mertersem staat bebouwing opgericht net na de annexatie van Princenhage door Breda. Bebouwing langs deze laan kenschetst zich door een stedenbouwkundig concept dat aan deze geplande uitbreiding ten grondslag ligt.

De 38 meter hoge rijksmonumentale molenromp is het meest bijzondere bouwwerk uit de 20e eeuw. Wanneer opnieuw het gevlucht wordt aangebracht zal de molen maar liefst 54 meter hoog zijn en daarmee de hoogste (historische) molen ter wereld zijn. Om deze molen te kunnen laten functioneren is het noodzakelijk om de molenbiotoop in het bestemmingsplan op te nemen.

Binnen het plangebied zijn de volgende monumenten te vinden:

<i>Doelenstraat</i>	<i>17, 19</i>	<i>Gemeentelijk monument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>6</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>7</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>9</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>11</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>13</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>5, 5BIS</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Dreef</i>	<i>8, 8A1, 8/2, 8/4 t/m 8/11</i>	<i>Gemeentelijk monument</i>	
<i>Haagsemarkt</i>	<i>1</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Haagsemarkt</i>	<i>2</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Haagsemarkt</i>	<i>6</i>	<i>Rijksmonument</i>	
<i>Haagsemarkt</i>	<i>10</i>	<i>Rijksmonument</i>	

Haagsemarkt	11	Rijksmonument	
Haagsemarkt	22	Gemeentelijk monument	
Haagsemarkt	23	Rijksmonument	
Haagsemarkt	24	Gemeentelijk monument	
Haagsemarkt	25	Gemeentelijk monument	
Haagsemarkt	29	Rijksmonument	
Haagsemarkt	30	Rijksmonument	
Haagsemarkt	12, 13, 14	Rijksmonument	
Haagsemarkt	16, 16A	Gemeentelijk monument	
Haagsemarkt	31, 32	Rijksmonument	
Haagsemarkt	ong.	Gemeentelijk monument	<i>brievenbus</i>
Haagsemarkt	ong.	Rijksmonument	<i>pomp</i>
Haagweg	189	Rijksmonument	*
Haagweg	211	Gemeentelijk monument	*
Haagweg	217	Gemeentelijk monument	*
Haagweg	321	Gemeentelijk monument	
Haagweg	323	Gemeentelijk monument	
Haagweg	334	Rijksmonument	<i>grafmonument</i>
Haagweg	339	Rijksmonument	
Haagweg	366	Rijksmonument	
Haagweg	385	Rijksmonument	
Haagweg	429	Rijksmonument	
Haagweg	354, 356	Rijksmonument	
Haagweg	387, 389	Rijksmonument	
Heuvelstraat	58	Gemeentelijk monument	*
Heuvelstraat	54, 54B	Gemeentelijk monument	*
Heuvelstraat	56, 56B	Gemeentelijk monument	*
Laan van Mertersem	2	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	2	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	9	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	11	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	27	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	35	Rijksmonument	
Liesboslaan	43, 43 BIS	Gemeentelijk monument	
Liesboslaan	8, 8A - 8B	Gemeentelijk monument	
Liesbosstraat	1	Rijksmonument	
Liesbosstraat	5	Rijksmonument	
Liesbosstraat	7	Rijksmonument	
Liesbosstraat	11	Rijksmonument	
Liesbosstraat	30	Rijksmonument	
Liesbosstraat	13, 15	Rijksmonument	
Liesbosstraat	1A	Rijksmonument	
Liesbosstraat	1A, 1B	Rijksmonument	
Liesbosstraat	23, 23A t/m 23D	Gemeentelijk monument	
Liesbosstraat	25, 25 G01	Gemeentelijk monument	
Liesbosstraat	43, 43 BIS	Rijksmonument	
Sint Maartenstraat	13	Gemeentelijk monument	*
Sint Maartenstraat	15	Gemeentelijk monument	*
Sint Maartenstraat	17	Gemeentelijk monument	*
Sint Maartenstraat	19	Gemeentelijk monument	*

<i>Sint Maartenstraat</i>	21	<i>Gemeentelijk monument</i>	*
<i>Verbeetenstraat</i>	2	<i>Rijksmonument</i>	*

* de monumenten die buiten de ordekaart vallen.

De beschermde monumenten hebben op grond van de Monumentenwet 1988 en Erfgoedverordening Breda 2011 een zelfstandig beschermingskader. Het is niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan andere maatregelen dan bouwhoogte en goothoogte voor deze objecten op te nemen.

Het beschermde en onbeschermde gebouwde erfgoed van Princenhage bevindt zich met name langs de historische linten, zoals hierboven beschreven.

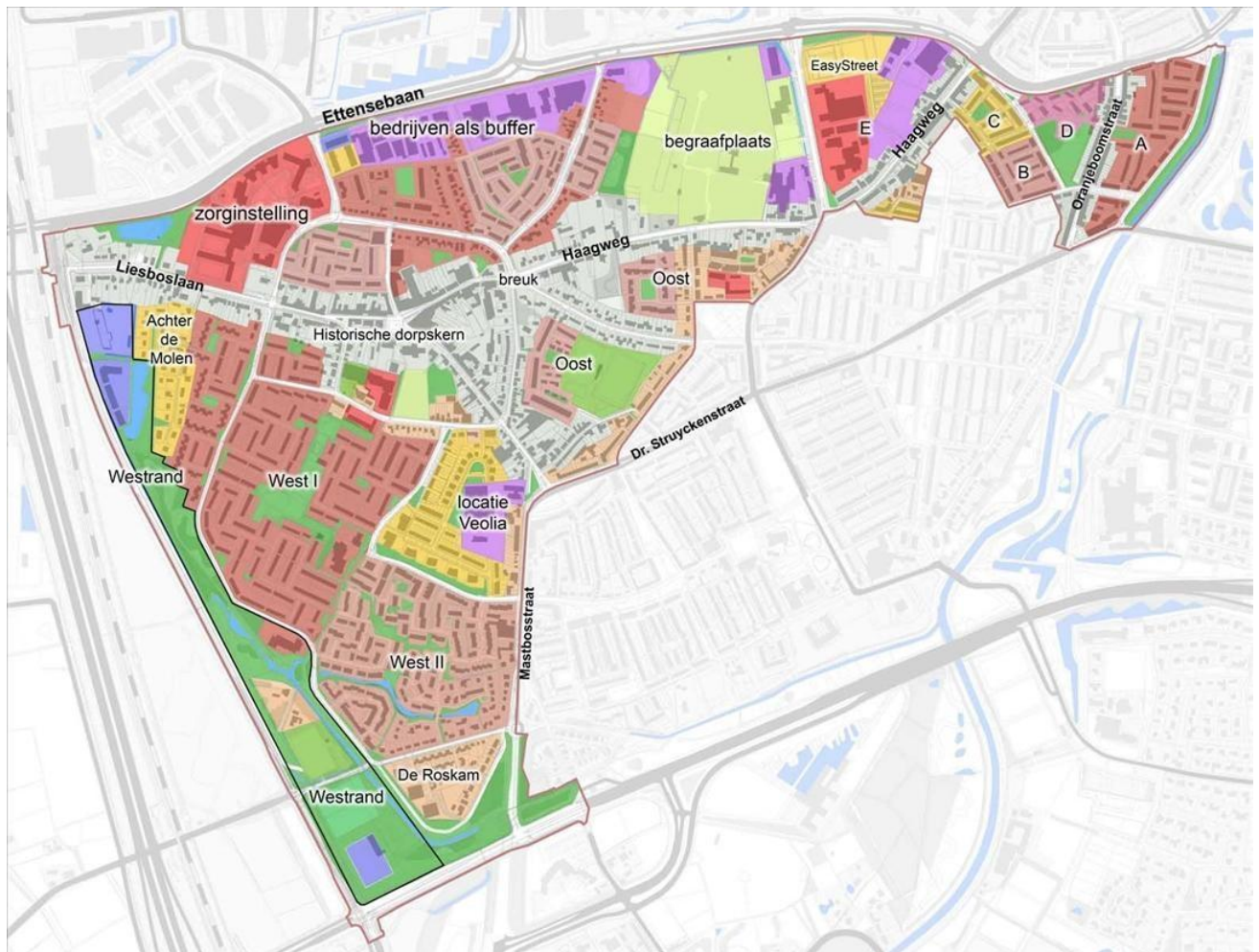
Waar noodzakelijk (architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit met een meerwaarde voor het historisch karakter) krijgt het erfgoed in Princenhage dezelfde bescherming als in de beschermde gezichten van Breda. Om te weten welke panden en gebieden van cultuurhistorische waarde zijn en op welke manier zij bescherming behoeven, heeft Bureau Cultureel Erfgoed een onafhankelijk onderzoek (BAAC rapport B-11.0185, november 2011) uit laten voeren voor het gebied dat in het voorgaande plan was aangeduid als karakteristiek dorpsgezicht. In het kader van het onderzoek is, om inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige en architectonische patronen in Princenhage, een zogenaamde ordenkaart, inclusief bijbehorende rapportage, vervaardigd (zie bijlage 1). Hierin is te zien welke panden en tracés welke waardering hebben gekregen.

In het bestemmingsplan zijn de op deze ordenkaart als bijzonder of karakteristiek aangemerkte panden vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Aan deze dubbelbestemming zijn specifieke regels verbonden. Ook de bouwhoogte en goothoogte van deze panden en die van de monumenten buiten het onderzochte gebied zijn vastgelegd.

Aangezien het zuidelijke deel van de Dreef overwegend basiskenmerken vertoont, is hier geen dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' aan toegekend.

2.2.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling

De Ettense baan is een entree van de stad en één van de structuurdragers van stedelijke, voornamelijk economische, voorzieningen. De Ettensebaan is de noordgrens van Princenhage en doorkruist Haagpoort. De route Ettensebaan-Vincent van Goghstraat is aangelegd in de jaren '60. Daarbij is het tracé dwars door bestaande bebouwingsstructuren getrokken. De sporen van deze doorbraak zijn nog duidelijk zichtbaar. Zo is de belangrijke verkeersfunctie niet in overeenstemming met het "te smalle" profiel van een deel van de Vincent van Goghstraat (tussen de Oranjeboomstraat en de Haagweg). In dit deel is geen samenhang tussen de ligging van de weg en de aanliggende, gedraaide bebouwing. Bij de Ettensebaan bestaat wel enige samenhang tussen de karakteristiek van de weg (een stedelijke hoofdontsluitingsas) en de aanliggende grootschalige bebouwing. Die bebouwing is namelijk pas na aanleg van de weg gebouwd en afgestemd op de schaal van de weg.



Figuur 2.3 Stedenbouwkundige opzet

Princenhage

De verschillende woonbuurten, na 1942 gebouwd op de oorspronkelijk agrarische gronden direct achter de dorpskern, hebben ieder hun eigen karakter. Doordat het dorp destijds aan de noord- en westzijde aan het buitengebied grenste, is het agrarische karakter van het dorp behouden en was in de jaren '50 en '60 de groei van Princenhage beperkt langs de bestaande wegen. Dit veranderde na 1970. Van de totaal 3.600 woningen in Princenhage is ruim drie kwart gebouwd na 1970. Op basis van het bestemmingsplan Heilaar 1971 is het dorp in noordelijke richting uitgebreid. Daarbij is een gedeelte van het bestaande stratenpatroon verdwenen. Dit noordelijk deel is sober van opzet, met bedrijven langs de Ettensebaan en een woongebied met gelijke perceeldiepte. Tussen de woonblokken ligt openbaar groen. Nog grootschaliger waren de uitbreidingen in westelijke richting. De wijken West I en II dateren van de jaren '70 en '80 en zijn planmatig opgezet in overwegend laagbouw in twee lagen met een kap. De verkaveling van West I is vrij streng geordend, met bouwblokken met een duidelijk onderscheid tussen vóór- en achterkanten. West II kent een minder strak gescheiden patroon. Kenmerkend voor de oostelijke uitbreidingen is de eenheid in architectuur en stedenbouwkundige detaillering en de aanwezigheid van grote binnenterreinen. De randen van de wijken zijn de oorspronkelijk linten. Deze maken op eigen wijze een overgang naar de aangrenzende woongebieden.

Het gebied tussen de Ettensebaan, de Heilaarstraat en de Liesboslaan is bebouwd met zorginstellingen. Ondanks de grootschaligheid is er nog enige samenhang met Princenhage. In de oorspronkelijk groenstructuur van de Haagweg ligt de begraafplaats Zuylen. Deze heeft een functie voor heel Breda.

Aan de westrand van het plangebied ligt het overgangsgebied tussen de wijk en de rijksweg A 16. In het noordelijk deel van deze westrand zijn grootschalige gebouwen gesitueerd, kantoren en een hotel. In het zuidelijk deel wordt, net als in het voorgaande bestemmingsplan, de bouw van een markant (kantoor)gebouw mogelijk gemaakt in een parkachtige omgeving. Dit gebouw zal de entree van de stad meer moeten accentueren. Het overige deel van deze westrand heeft een groen en parkachtig karakter.

Haagpoort

Haagpoort heeft drie belangrijke straten, die goed de samenhang van de stedenbouwkundige kwaliteit van elk gebied weergeven.

De vele verschillende functies als wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijvigheid zijn bepalend voor de karakteristiek van de Haagweg. Door individuele ontwikkeling van bebouwing langs deze historische route is daarbij sprake van veel verschillende bebouwingstypen. Zo kunnen kleinschalige en grootschalige panden onderscheiden worden van zeer uiteenlopende architectuur.

Ook aan de Oranjeboomstraat is sprake van veel verschillende functies, zij het in mindere mate dan aan de Haagweg. Aan de Oranjeboomstraat overheerst de woonfunctie. Het gedeelte ten zuiden van de Vincent van Goghstraat heeft een continu profiel en karakter. De gevelwanden bestaan hier overwegend uit twee bouwlagen met platte daken.

De groenstructuur binnen Haagpoort is nauw verbonden met de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Het grootste deel van het aanwezige groen bestaat uit beplanting langs en tussen hoofdwegen. Het groen langs de Weerijssingel maakt deel uit van de groenstructuur. Deze groenzone maakt ook deel uit van de hoofdgroenstructuur van Breda en vervult in ecologisch opzicht een belangrijke functie.

Complexen

A. De schildersbuurt, gebouwd in jaren '30 van de vorige eeuw, is van oorsprong bedoeld voor de goeude middenstand, heeft een rustig karakter en straalt een zekere waardigheid uit. De woonbuurt is vrij ruim opgezet, de straten hebben behoorlijke profielen en zijn rustig ingericht, waardoor het geheel een verzorgde indruk maakt. De buurt maakt een groene indruk, ook door de inrichting van de voortuinen. De Weerijssingel, een ruime straat met een groen karakter, begrenst de buurt aan de oostzijde. Aan de zuidzijde begrenst de Dr. Struyckenstraat de buurt. Aan deze straat ligt de Burgflat. Deze hoge flat markeert op een goede wijze de kruising van de Julianalaan- Dr. Struyckenstraat met de rivier Aa of Weerijs.

B. Het zuidelijk deel van de rivierenbuurt is gerealiseerd tussen 1940 en 1950. In vergelijking met de Schildersbuurt is de verkaveling veel ruimer van opzet. De architectuur is echter zeer sober. Het gebied heeft een stenig uiterlijk door het ontbreken van openbaar groen en de voornamelijk verharde voortuinen.

C. In het noordelijk deel van de rivierenbuurt, Westeinde, is rond het jaar 2000 nieuw gebouwd, bestaande uit eengezinswoningen en aan de zijde van de Vincent van Goghstraat appartementengebouwen.

D. Het gebied tussen de Vincent van Goghstraat en de Scheldestraat/Oosterstraat is gebouwd in de jaren '70. De woningen aan de Schans/ Vestkant stammen uit dezelfde periode. De buurt heeft een introvert karakter en ligt gedraaid ten opzichte van de omgeving. Hierdoor zijn de relaties met de omliggende woonbebouwing en het open terrein bij het buurthuis enigszins verstoord. Het buurthuissterrein Scheldestraat vormt een groenplek in de buurt.

E. Op het terrein Tuinzigtlaan- Ettensebaan is een tweetal grootschalige onderwijsinstellingen gevestigd. Aan de achterzijde van de panden aan de Haagweg en gedeeltelijk aan de Gooren en Ettensebaan zijn enkele bedrijfsgebouwen gelegen. In 2007 is de bedrijfslocatie van metaalbedrijf Hessels vrijgekomen en vervolgens is er een artikel 19, lid 2, WRO vrijstellingsprocedure doorlopen om op deze locatie woningen te realiseren.

2.2.3 Openbare ruimte en groen

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 kernwaarden gekozen: '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.

Gedeelde, herkenbare en duurzame ruimtes in Princenhage- Haagpoort

Het dorpscentrum van Princenhage, met de driehoekige markt, de kerk, de pomp en de herberg is de meest herkenbare openbare ruimte van dit gebied. De historische structuur van het dorp, met de dorpsstraten (Haagweg, Dreef, Liesboslaan) die samenkomen op de Haagsemarkt, is hier nog duidelijk herkenbaar. Hierdoor kunnen mensen zich goed oriënteren. Met winkeltjes en terrasjes is de Haagsemarkt ook een belangrijke ontmoetingsplek in dit deel van Breda. Het plein heeft een indeling in trottoirs en pleinvlak, dat weer doorloopt in de rijbanen van de omliggende straten. Verdere onderverdeling is subtiel door middel van bestratingspatronen en "punaises". Het is in die zin ook een gedeelde ruimte: een ontmoetingsruimte voor multifunctioneel gebruik. De centrale ruimte wordt vooral gebruikt om te parkeren, maar is zonder auto's geen verlaten parkeerterrein, maar een echt plein voor allerlei activiteiten. Een weekmarkt wordt er niet meer gehouden. Juist daarom is het een duurzame ruimte: ook al is de marktfunctie in de loop der jaren verloren gegaan, toch is deze ruimte van belang gebleven als ontmoetingsplaats 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.

In het plangebied is een drietal historische linten:

- De Haagweg, de route van Breda richting Bergen op Zoom. Deze is in de tijd van Napoleon rechtgetrokken en hier liep ooit de stoomtram naar Etten-Leur en Zundert. De Haagweg verandert gedurende haar lange traject van karakter. Nabij de Haagsemarkt is het een smalle dorpsstraat met lintbebouwing en zonder voortuinen. Verder naar het oosten wordt het karakter groener door de bomen in de voortuinen en de aangrenzende begraafplaats Zuylen. Richting het centrum van Breda wordt het aantal voortuinen aan de Haagweg weer minder en staat de lintbebouwing steeds vaker direct aan de straat.

- De Dreef is door Willem II aangelegd als verbinding tussen Mastbos en Liesbos, een route waar ook de monumentale Liesboslaan en de Mastbosstraat deel van uitmaken.
- De Oranjeboomstraat heeft deels het karakter van de smalle dorpsstraat en ook een stuk met aan weerszijden voortuinen en laanbomen.

In tegenstelling tot de historische linten hebben de woonbuurten van Princenhage van na de oorlog juist een uitgesproken groen karakter, met groene hofjes en straatbomen. De woonerven in het zuiden van Princenhage zijn een voorbeeld van gedeelde ruimte. Wandelende en spelende mensen hebben voorrang. De auto staat hier niet voor de deur maar in aparte parkeerhoven. Belangrijke groene ontmoetingsruimten in Princenhage zijn het Doelenpark en het Haags Sportpark.

De Schildersbuurt in Haagpoort, ten oosten van de Oranjeboomstraat, is een buurtje uit de jaren '30 dat haar groene uitstraling vooral dankt aan de weelderig begroeide voortuinen. Het hebben en onderhouden van groene voortuinen draagt ook bij aan de sociale contacten tussen buurtbewoners. In Haagpoort zijn de groene ontmoetingsruimten het parkje aan de Amstelstraat, de speelplek op het IJsselplein en het Oranjeboomplein met de volwassen platanen, de Beatrixboom en het Nassaumonumentje.

De Vincent van Goghstraat en de Ettensebaan vormen de noordgrens van dit bestemmingsplan. Dit is een doorbraak uit de jaren '60 die de stad beter bereikbaar moest maken. De bermen zijn onderdeel van de droge ecologische groenstructuur van Breda.

De Bijloop stroomt ten westen en zuiden van Princenhage en is onderdeel van de natte ecologische groenstructuur van Breda. Ook de Weerijssingel, ten oosten van Haagpoort, hoort bij deze ecologische groenstructuur. De Weerijssingel loopt door in het Zartpark en het Zartbos, en vormt zo het begin van een groene verbinding tussen het stadscentrum en het buitengebied.

2.2.4 Verkeer

Autoverkeer

In het Verkeersplan Breda (2003) is voor het wegennet de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijkontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied).

Princenhage-Haagpoort is gelegen ten oosten van de stroomweg/rijksweg A16 en heeft daarmee zeer goede en snelle verbindingen vanuit Breda naar de omliggende steden in de regio en zelfs op bovenregionaal niveau richting Rotterdam en Antwerpen.

De route Graaf Engelbertlaan – Princenhagelaan – Ettensebaan richting de Westerparklaan vormt als geheel de oostelijke stadsontsluitingsstructuur in de gemeente Breda. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen Breda en als verbindingssas met de stroomwegen zoals hierboven vermeld.

Naast de bovengenoemde ontsluiting direct op de stadsontsluitingsstructuur, spelen ook de Dr. Struyckenstraat en de Mastbosstraat een belangrijke rol in de ontsluiting van de wijk.

De route Dr. Struyckenstraat- Mastbosstraat heeft aan de ene kant een ontsluitende functie naar het buitengebied ten westen van Breda/A27, aan de andere kant is dit de directe ontsluiting in oostelijke richting naar het centrum van Breda. Nagenoeg parallel aan de Princenhagelaan ligt de Ambachtenlaan. De Ambachtenlaan heeft een belangrijke functie als noord-zuidverbinding tussen de Ettensebaan en Graaf Engelbertlaan.

Alle overige straten zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze straten in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. In principe geldt dat voor alle wegen in het plangebied. Deze wegen zijn als 30 km/uur gebied ingericht.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid ('Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda'). In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij nieuwbouw, verbouw, functieverandering en -uitbreiding gelden de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd en deels op openbaar gebied bijvoorbeeld voor bezoekers.

Openbaar vervoer

De openbaar vervoersverbindingen van en naar Princenhage-Haagpoort kunnen worden onderverdeeld in de volgende routes:

- Streekbus. Lijn 115 van/naar Zundert: de exacte route van deze lijn wordt aangepast. De huidige route gaat via de Graaf Engelbertlaan richting Mastbosstraat. Deze zal waarschijnlijk op korte termijn aangepast worden, zodanig dat de route eerst de Princenhagelaan een stuk volgt en vervolgens rechtsaf via de Rithsestraat naar de Mastbosstraat gaat. Op het kruispunt Princenhagelaan/Rithsestraat wordt een extra halte toegevoegd. Door deze aanpassing is sprake van een verbeterde openbaar vervoersverbinding en een grote kans op een hogere bezetting van de betreffende lijn.
- Stadsbus. Lijnen 4 en 5 ontsluiten het gebied. In Princenhage voert lijn 4 een lus om de oude kern van het dorp. De busverbindingen voor Haagpoort bevinden zich aan de randen van het gebied, Dr. Struyckenstaat en Ettensebaan en worden gevormd door de streekbusroutes.
- De HOV-bundel, bestaande uit de lijnen 311, 312 en 316, rijdt via de Ettensebaan van en naar Etten-Leur. Twee van de drie lijnen voeren vervolgens na Etten-Leur verder richting het West-Brabantse achterland. Deze lijnen hebben een halte zowel aan de Ettensebaan ter hoogte van de woonboulevard en Tuinzigtlaan alsmede aan de westkant van de A16 bij de carpoolplaats/transferium.

Fietsverkeer

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk met belangrijke verbindingen van en naar Princenhage-Haagpoort valt samen met de hoofdontsluiting voor de auto. Deze routes zijn parallel aan deze wegen (Ettensebaan, Princenhagelaan, Mastbosstraat en Dr. Struyckenstraat).

Het aanvullende secundaire netwerk bestaat uit een fijnmaziger netwerk met vooral wegen binnen het gebied (Rithsestraat, Ambachtenlaan, Liesbosstraat, Haagweg, Nieuwe Heilaarstraat, Heilaarstraat, Heuvelstraat, Zuilenstraat, Laan van Mertersem, Tuinzigtlaan).

De Rithsestraat als geheel vormt tevens een aanvullende recreatieve route in westelijke richting naar het buitengebied van de gemeente Breda.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

Bevolkingsopbouw en woningvoorraad Princenhage

De bevolkingsopbouw van Princenhage (leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling) vormt een redelijke afspiegeling van die van Breda als geheel. De leeftijdsopbouw van de 8.300 inwoners (O&I 2011) is; 0-14 18%, 15-24 11%, 25-44 28%, 45-64 27%, 65+ 17%. De huishoudensamenstelling is; eenpersoons 35% tweepersoons, 33%, eenouder 6% en huishoudens met kinderen 26%. Maar net als in Breda zijn er ook in Princenhage sterke verschillen tussen de verschillende delen van het stadsdeel. In het hart van Princenhage (vooral noordelijk deel) wonen veel ouderen. In de buurten West I en West II wonen nog veel gezinnen met veelal wat oudere kinderen. Inmiddels is daardoor sprake van een toenemende vergrijzing en daarmee van een verandering van bevolkingsopbouw, die in de komende jaren nog sterker zal toenemen.

Ook de opbouw van de woningvoorraad in Princenhage wijkt in grote lijn weinig af van die van heel Breda. Maar ook hier geldt weer dat voor de deelgebieden wel grote verschillen en variatie bestaan. De oudste delen van Princenhage kennen vrijwel alleen particuliere woningen. In de delen van Princenhage met vooral naoorlogse woningen is particulier bezit een minderheid. In Princenhage staan in totaal ca. 3600 woningen (O&I 2011). Ruim een kwart van de woningen zijn sociale

huurwoningen. Iets meer dan een tiende deel van de woningen zijn particuliere huurwoningen. De overige 60% van de woningen zijn koopwoningen.

Driekwart van alle woningen (75%) is laagbouw in de vorm van eengezinswoningen. Iets meer dan 10% van de woningen is gesitueerd in hoogbouw. Ongeveer 14% van de woningen zijn portiekflats. Hier is het beperkt mogelijk woningen zodanig te verbeteren dat deze geschikt worden voor een langere levensloopbestendigheid. Voor een deel van de woningen geldt dat deze al levensloopbestendig zijn.

Bevolkingsopbouw en woningvoorraad 3 subbuurten rond Haagpoort

Drie subbuurten (50240 deel Haagweg, 50106 Westeinde en 50109 Schildersbuurt) rond Haagpoort zijn onderdeel van dit bestemmingsplan Princenhage- Haagpoort en kennen een relatief hoge woningdichtheid ten opzichte van andere wijken en van Breda als geheel. Op een betrekkelijk klein grondgebied wonen hier ongeveer 1000 inwoners. De leeftijdsopbouw is anders dan in Breda. De leeftijdsgroep 45-64 18% en 65+ 9% is beperkt vertegenwoordigd. De jongere leeftijdsgroepen zijn daarentegen wat ruimer vertegenwoordigd.

In Haagpoort staan in totaal iets meer dan 500 woningen. Iets meer dan de helft zijn koopwoningen, de overige woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde woningbezetting is met 2,1 net iets lager dan voor Breda (2,3) als geheel. De ene helft van de woningen bestaat uit eengezinswoningen. De gestapelde bouw, goed voor de andere helft van de woningen, bestaat voor twee derde deel uit portiekflats en eenderde deel uit hoogbouw (onder andere Brugflat).

Beleid wonen

De raad heeft op 16 december 2010 de beleidsregels '**Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet**' vastgesteld. Deze nota geeft inzicht in de vraagstukken van de stedelijke programmering, stelt hernieuwde kaders vast en er worden locatiekeuzen gemaakt. Prognoses van de demografische ontwikkelingen laten een ander beeld zien dan die bij het maken van de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht (2007) zijn gehanteerd. Hierdoor is sprake van gewijzigde omstandigheden die effect hebben op het bestaande beleid dat uitgaat van eerdere groeiverwachtingen. Dit beleid heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de vastgestelde Structuurvisie 'Stad in Evenwicht 2020', december 2007. "Koers gezet" stelt o.a. vast dat er sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen.

Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren zoals verwoord in "Koers gezet" is het '**regieplan Koers gezet en acties stedelijke herprogrammering**' vastgesteld door het college op 23 november 2010. Hierin is onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

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 en de 2e voortgangsrapportage stedelijke programmering 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 niet ongecontroleerd meer woningen gerealiseerd worden. Indien de plancapaciteit wordt teruggebracht kan middels wijzigingsplan, bestemmingsplanherziening of een afwijkingbesluit worden meegewerkt aan een wenselijk initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak.

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

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.

Mede op basis van de woonagenda zal de doorstroming in Princenhage en Haagpoort daar waar mogelijk, bevorderd worden, dit met het doel mensen die al langer aan Princenhage gebonden zijn ook in die omgeving kunnen blijven wonen. Een ander doel is gezinnen met jonge kinderen woonruimte bieden. Er zijn weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. Het is daarnaast wenselijk jongeren, die buiten het ouderlijk huis gaan wonen, starters op de woningmarkt en de specifieke doelgroep studenten, te huisvesten omdat daarmee de bestaande maatschappelijke verhoudingen zoveel mogelijk in stand kunnen blijven.

Er zal vanwege de maatschappelijke verhoudingen meer woonruimte voor studenten gerealiseerd worden waar mogelijk (zo is reeds Easy Street gerealiseerd), ook om te voorkomen dat zij beroep doen op de voorraad particuliere (eengezins)woningen.

Verzilvering@Breda is het actieplan 'Wonen, zorg en welzijn' voor de periode 2011-2015. Het college geeft hiermee invulling aan de raadsmotie van december 2010, waarin gevraagd wordt om toegankelijke en kwalitatief goede woon- en zorgvoorzieningen te realiseren voor ouderen en mensen met beperkingen. Verzilvering bouwt voort op de aanpak en uitvoering van het stedelijk beleid **'Geschikt wonen voor iedereen' (GWI)**. Verzilvering@Breda scherpt het GWI beleid aan door het geplande nieuwbouwprogramma om te buigen naar levensloopgeschikt en verzorgd wonen en door aanpassingen in de bestaande voorraad te bewerkstelligen.

In Princenhage is er een overschot van het aanbod beschermd- en verzorgd wonen, in Haagpoort is dat in balans. Het overschot aan beschermd wonen in Princenhage komt door het grootschalig aanbod psychogeriatrische plaatsen op het Lucia-terrein. Initiatieven voor kleinschalige woonvoorziening zijn in principe mogelijk, gelet op de tekorten aan dit soort woonvoorzieningen in de stad.

In Princenhage en Haagpoort is er een tekort (nu en op termijn) aan nultreden- en levensloopgeschikte woningen. Dit kan deels worden opgelost door geschikte nieuwbouw, deels door woningaanpassing bestaande bouw. Doordat de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt zijn zal de gemeente eigenaar-bewoners kunnen stimuleren om hun woningen levensloopbestendig te maken.

Consequenties beleid voor bestemmingsplan

De beleidsdoelstellingen en de activiteiten die daarbij horen kunnen slechts ten dele via het bestemmingsplan bewerkstelligd worden, met name omdat het over een bestaande wijk gaat.

In dit bestemmingsplan is er naar gestreefd waar mogelijk:

1. Verborgene plancapaciteit (woningbouw) terug te dringen.

In de bestemming 'gemengde doeleinden' en de bestemming 'wonen' van de voorgangers van dit bestemmingsplan zit nog verborgene plancapaciteit. In dit bestemmingsplan wordt net als in andere te actualiseren bestemmingsplannen woningvermeerdering niet meer toegestaan in de bestemmingen waar het toevoegen van woningen mogelijk was.

2. Onbenutte woningbouw mogelijkheden terug te dringen waar ten tijde van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan geen concreet initiatief is.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Princenhage' is een aantal ontwikkellocaties aangeduid. Deze zijn op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet allemaal ontwikkeld. Deze bouw mogelijkheden zijn uit dit bestemmingsplan gehaald.

Mocht er te zijner tijd ergens een initiatief zijn om woningbouw te realiseren dan zal o.a. gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van Koers gezet en de regionale woningbouwafspraken. Als na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college zal een aparte juridische procedure doorlopen moeten worden.

2.3.2 Kantoren en bedrijven

Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantoren- en bedrijvenlocaties, belangrijke vestigingsmilieus. Veel inwoners van Breda en de omliggende regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. De bedrijventerreinen zijn goed voor een derde van de totale werkgelegenheid. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantoren- en bedrijventerreinenvoorraad.

Kantoren

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de Kantorennota Breda 2020, vastgesteld door de gemeenteraad 22 december 2011.

Doelstelling van het Bredase kantorenbeleid

“De gemeente Breda wil toe naar een beter werkende markt voor kantoren, die inspeelt op de vraag, ook in kwalitatieve zin, de (internationale) concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waardecreatie op lange termijn. Daarbij richt Breda zich niet zozeer op individuele vastgoedobjecten, maar veel meer op gebieden. Het gemeenschappelijk streven is een doelmatige en efficiënte aanwending van ruimte en kapitaal.”

Als gevolg van verschillende demografische en macro-economische trends, zijn momenteel, maar zeker ook de komende jaren, belangrijke accentverschuivingen zichtbaar op de kantorenmarkt. Vijf belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- De economische crisis;
- Minder behoefte aan kantoorruimte;
- Meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit;
- Opkomst van nieuwe concepten en sectoren;
- Steeds meer nadruk op duurzaamheid.

De economische crisis heeft versneld in beeld gebracht dat er ook in Breda te veel nieuwe meters gepland zijn op te veel plekken. Vraag en aanbod zijn (kwantitatief en kwalitatief) in Breda niet meer met elkaar in overeenstemming. Daarnaast hebben we te maken met een toenemende (structurele) leegstand van bestaande kantoorpanden. Het is van groot belang om de gevolgen van de recessie voor de kantorenmarkt te analyseren en te bezien hoe hier mee om moet worden gegaan. Binnen het kader van het stedelijke programmeringstraject is een actuele en toekomstgerichte kantorennota voor de periode tot 2020 opgesteld.

De belangrijkste conclusies van de analyse van de kantorenmarkt in Breda:

- In Breda is sprake van een grote kwantitatieve mismatch tussen plancapaciteit, bestemmingsplanruimte en behoefte;
- Breda kent een bovengemiddelde leegstand;
- Meeste vraag naar kantoren in het centrum/stationsgebied en langs de snelwegen A-16 en A-27.

De vraag die de kantorennota beantwoordt is hoe kunnen we als Breda voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke kantoorlocaties (kantorenportfolio) ontwikkelen om onze economie te versterken?

De kantorennota biedt het kader voor kantoorontwikkelingen en geeft inzicht in de activiteiten die de komende tijd ondernomen moeten worden om de Bredase kantorenmarkt weer in balans te brengen. Er wordt beschreven wat de belangrijkste opgaven zijn, er worden prioriteiten gesteld door te laten zien wat de voorkeurslocaties zijn en welke locaties beter niet meer tot ontwikkeling kunnen komen. Om op termijn in Breda tot een gezonde kantorenmarkt te komen, worden drie belangrijke strategische opgaven ter hand genomen:

1. De opbouw van een actuele en duurzame kantorenportfolio;
2. Het opschonen van niet toekomstbestendige plancapaciteit en bestemmingsplanruimte;
3. het voorkomen en terugdringen van leegstand.

Consequenties bestemmingsplan

Om mede invulling te kunnen geven aan deze drie strategische opgaven heeft het de volgende consequenties voor dit bestemmingsplan:

- De gemeente Breda wil bij haar keuzes primair inspelen op de verwachte marktvraag. Naast het centrum/stationsmilieu vraagt de Bredase markt nadrukkelijk om snelweg- en radiaallocaties, zowel aan de A16 als aan de A27. Bij voorkeur biedt Breda in elk van deze twee milieus ruimte voor nieuwe kantoren. Zo geeft de kantorennota aan dat de locatie Princenhagelaan Zuid (zone A-16), gelegen in dit bestemmingsplangebied, voor de periode na 2020 beschikbaar blijft. De kantorennota geeft ook aan dat marktomstandigheden (concrete klanten) er toe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht (zoals de Princenhagelaan Zuid). De ontwikkeling van een kantoor blijft daarom, conform het kantorenbeleid, in dit bestemmingsplan mogelijk.
- Een grote disbalans in vraag en aanbod gaat gepaard met hoge leegstandscijfers. Deze zijn onwenselijk voor een gezonde kantorenmarkt. Een belangrijke, maar vaak moeilijke maatregel om de leegstand aan te pakken is de plancapaciteit en bestemmingsplanruimte op te schonen. De kans op overaanbod, versnippering en leegstand wordt hierdoor immers verkleind. In de kantorennota is aangegeven welke nieuwe locaties Breda bij voorkeur op de markt ziet komen. Er wordt naar gestreefd om alle overige plancapaciteit voor kantoren in bestemmingsplannen in principe waar mogelijk te schrappen. Uiteraard worden bij definitieve ingrepen bestaande publiek- en privaatrechtelijke verworvenheden en overeenkomsten meegewogen.
- De bestaande kantoren worden qua bestemming gehandhaafd, maar eventuele verzoeken tot functiewijziging worden op hun merites beoordeeld, gezien de overcapaciteit aan kantoren en plancapaciteit in Breda.
- Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

Bedrijven

Verspreid door het plangebied zijn meerdere bedrijflocaties. Een concentratie van bedrijven bevindt zich in het noorden van de wijk aan de Ettensebaan.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (vastgesteld januari 2009) zijn de bedrijven aan de Ettensebaan en de bedrijven in de hoek Ettensebaan-Haagweg aangegeven als consolidatiegebieden. In deze gebieden dient een vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'.

Het voormalige Veolia-terrein is in de structuurvisie bedrijventerreinen aangeduid als transformatiegebied, wat betekent dat in dit gebied omvorming mag plaatsvinden door middel van functieverandering.

Op een paar plekken in Princenhage zijn (kleinschalige) bedrijven gevestigd. Bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn vanuit economische en sociaal-maatschappelijke redenen wenselijk.

2.3.3 Detailhandel

Het detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota 2010-2020 (vastgesteld door de raad op 15 juli 2010).

Het detailhandelsbeleid ten aanzien van de buurt en wijkcentra is gericht op het handhaven van het boodschappenaanbod dicht bij de burger, geconcentreerd in levensvatbare, centraal in het verzorgingsgebied gelegen winkelcentra. De detailhandelsvoorzieningen in Princenhage maken onderdeel uit van de verzorgingstructuur in Breda Zuid-west.

Voor de zuidwestelijke wijken wordt een lichte groei van het aantal bewoners verwacht. De huidige detailhandelsstructuur in Breda Zuid-west is te kenmerken als erg versnipperd (kleine, deels incomplete buurtcentra, solitaire supermarkten). Slechts het winkelgebied Haagsemarkt, het centrum van het voormalige dorp Princenhage, heeft de omvang en samenstelling van een wijkwinkelcentrum. Als extra heeft dit centrum de eigen identiteit, historische ambiance en een aantrekkelijke mix van functies. De voorgestane ontwikkelingsrichting voor winkelcentrum Princenhage is deze te handhaven als wijkcentrum met een bijzonder karakter. Het Dr. Struyckenplein (net buiten bestemmingsplangebied gelegen) zal worden opgewaardeerd tot een versterkt buurtwinkelcentrum.

Als één van de twee supermarkten op het Dr. Struyckenplein opent is door betrokken partijen overeengekomen dat de Jumbo op de Haagweg sluit. De locatie die de Jumbo achterlaat op de Haagweg wordt dan een locatie voor kleinere detailhandelunits, zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan Steenakker, Stadionstraat e.o of voor bedrijven zoals in het voorgaande bestemmingsplan mogelijk was.

Op het bedrijventerrein aan de Ettensebaan is de bestaande volumineuze detailhandel toegestaan.

2.3.4 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 leisureaanbod, 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 was dat deze indeling verouderd was en onvoldoende rekening hield met de ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voordeden. 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.

De indeling horecacategorieën voor 22 september 2011:

In bestemmingsplannen wordt tot op heden de volgende categorie-indeling gebruikt, met als uitgangspunt de invloed op het woon- en leefklimaat. Hiermee wordt beoogd de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

Horeca I : restaurant, cafetaria/snackbar, koffiehuis/tearoom, afhaalcentrum.

Horeca II : hotel/pension.

Horeca III : café/bar.

Horeca IV : bardancing/discotheek

In de actualisatie van het horecabeleid in 2005 is een extra categorie toegevoegd:

Horeca I/III : combinatie restaurant en café.

Het probleem met deze indeling van de horeca doet zich met name voor in de categorie Horeca I. Binnen deze categorie is veelal sprake van horeca-aanbod dat zich specifiek richt op het winkelend publiek en ondersteunend is aan de winkelfunctie. Ook is in toenemende mate sprake van een combinatie van detailhandel en horeca in één vestiging waardoor vaak discussie ontstaat of er nu sprake is van een detailhandelsvestiging of van een horeca I vestiging. De nieuwe vastgestelde indeling luidt als volgt:

- Horeca 1: een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-theehuis, ijssalon). Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;
- Horeca 2: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken ;
- Horeca 3: combinatie van restaurant (horeca 2) en café (horeca 4);

- Horeca 4: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse (café, bar);
- Horeca 5: discotheek, bar-dancing, partycentra;
- Horeca 6: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, die snel bereid worden en relatief goedkoop zijn (zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging);
- Horeca 7: hotel.

Afhaalzaak, traiteur:

In het oude beleid vallen afhaalzaak en traiteur onder horeca I; In het nieuwe beleid onder detailhandel. Daarmee worden de vestigingsmogelijkheden voor dit soort zaken aanzienlijk verruimd. Voor deze zaken gelden ook de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel.

Catering:

Verzorging en levering van kant-en-klaar voedsel en drank (op feesten) op een plaats waar geen restaurant is. In een bestemmingsplan valt catering onder lichte bedrijvigheid en is dus geen horeca.

Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca (nieuwe indeling horeca 1):

Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca (nieuwe indeling horeca 1) 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 winkelend publiek moeten de vestigingen zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Het gaat hier nadrukkelijk om zelfstandige horecavestigingen in winkelgebieden zoals een lunchroom, koffie-/theehuis of een ijssalon. Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

Het schenken van alcohol is zonder drank-en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn, niet toegestaan;

Op het moment dat er 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 horecacategorie, categorie 2 of 3. Er is dan geen sprake meer van overeenstemming met de gebruiksvorming en karakter van het winkelgebied.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel:

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.

- 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 bij detailhandel buiten de binnenstad en genoemde winkelstraten:

Voor het toestaan van ondergeschikte horeca bij detailhandelsvestigingen buiten de binnenstad en genoemde winkelstraten (de Wilhelminastraat en de Ginnekenweg tot aan de Zuidelijke Rondweg) gelden vanwege de ligging en het karakter en gebruik van het gebied de volgende voorwaarden:

- voor winkels tot 1.000 m² bvo maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo);
- voor winkels groter dan 1.000 m² bvo maximaal 20% van het bvo; (bijvoorbeeld bij bouwmarkt of tuincentrum);
- het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

Ondergeschikte horeca is toegestaan bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen. Zoals ook omschreven in het horecabeleidsplan 2005 is ondergeschikte horeca bij culturele- en sportvoorzieningen toegestaan. Zo ook bij maatschappelijke voorzieningen.

2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

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

2.3.5.1 Onderwijs

Primair Onderwijs

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort zijn twee basisscholen gevestigd, te weten Eerste Rith en Sinte Maerte.

De Eerste Rith aan de Hovenierstraat 54 heeft zich doorontwikkeld tot een brede school (kindcentrum Eerste Rith) en heeft extra ruimte gekregen, met daarin naast de onderwijsfunctie ook een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

Aan de Doelen is de Sinte Maerte gehuisvest. De school heeft een inpandige BSO.

De capaciteit voor het primair onderwijs is voldoende voor het plangebied.

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/peutertuinen/voorschool/buitenschoolse opvang), maar ook met andere voorzieningen in het gebied die de talentontwikkeling van kinderen stimuleren, zoals sport, cultuur, gezondheid. Het gaat vooral om inhoudelijke samenwerking (doorgaande leer- en ontwikkelingslijnen). De school wordt gezien als het hart van de wijk. De scholen in het plangebied werken samen met scholen en kinderopvang net buiten het plangebied gelegen (Effen, Heuvel, Tuinzigt) en maken gebruik van andere voorzieningen, zoals sportvoorzieningen. De samenwerking zal de komende jaren worden uitgebouwd. Fysiek wordt gebruik gemaakt van 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. Daarvoor is een bestemming nodig die zowel onderwijs als andere maatschappelijke en sportieve activiteiten mogelijk maakt evenals structureel gebruik tijdens avonden en weekenden. Schoolpleinen worden waar mogelijk openbaar speelterrein en ook sportlocaties worden flexibeler ingezet voor onder andere naschoolse activiteiten in het kader van dagarrangementen. Verder is het van belang dat er voldoende groen en buitenruimte in het gebied is om veilig te kunnen buitenspelen.

Het bestemmingsplan maakt de voorgenomen brede schoolontwikkeling mogelijk op de bestaande locaties.

Voortgezet onderwijs

In het plangebied zijn scholen in het voortgezet onderwijs aanwezig. Aan de Tuinzigtlaan zijn de volgende voortgezet onderwijsinstellingen gevestigd:

- Prinsentuin, onderdeel van ROC West-Brabant.
- De Rooi Pannen, verzorgt vmbo en mbo-opleidingen; in Breda zijn twee mbo-opleidingen namelijk Horeca en Toerisme/Recreatie.

Deze locaties hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

2.3.5.2 Wijkcentra

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 beëindigd 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 zakelijke beheervorm en optimalisatie van de inkomsten beoogd.

In het plangebied bevinden zich drie wijkcentra: Scheldestraat in Haagpoort, De Koe en de Dobbelsesteen in Princenhage. De raad heeft in september 2011 besloten de wijkcentrumfunctie van De Koe te handhaven en die van de Scheldestraat en de Dobbelsesteen te beëindigen. De raad heeft wel ruimte geboden voor een eventuele doorstart op eigen initiatief van een maatschappelijke functie (business-cases). Op dit moment is nog geen uitsluitsel over de haalbaarheid daarvan.

Voor de vrijkomende gebouwen (Scheldestraat en de Dobbelsesteen) is het van belang te bepalen hoe voor de gemeente de grootst mogelijke maatschappelijke opbrengst is te realiseren. Gaat de gemeente deze verder exploiteren of is het beter de panden af te stoten?

Voor de wijkcentra die de gemeente in stand houdt voor het realiseren van haar beleidsdoelen, is het uitgangspunt dat inkomsten worden geoptimaliseerd en tenminste een sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd. In dat kader kijkt de gemeente met de vrijwilligersbesturen en beheerders naar:

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

Van belang hierbij is ook dat gekeken wordt naar verruiming van mogelijke functies in de wijkcentra. Gekozen is om in de wijkcentra behalve maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca, ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toe te staan. Op die manier ontstaat flexibiliteit in gebruik en kunnen de wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

2.3.5.3 Zorginstellingen

Verzilvering@Breda is het actieplan 'Wonen, zorg en welzijn' voor de periode 2011-2015. Het college geeft hiermee invulling aan de raadsnotie van december 2010, waarin gevraagd wordt om toegankelijke en kwalitatief goede woon- en zorgvoorzieningen te realiseren voor ouderen en mensen met beperkingen. Verzilvering bouwt voort op de aanpak en uitvoering van het stedelijk beleid 'Geschikt wonen voor iedereen' (GWI).

In Verzilvering@Breda zijn onder andere de opgave en de doelen voor de Zorg 2011-2015 beschreven, mede op basis van het Rijksbeleid. Alle zorgaanbieders hebben hun voorgenomen activiteiten tot 2015 op een rij gezet.

In het plangebied speelt het volgende. Zorginstelling Thebe wil het verpleeghuis Lucia in Princenhage vanwege de slechte staat van het gebouw ontvlechten en de verpleeghuiscapaciteit voor psychogeriatrische bewoners spreiden over de stad. Het Luciaterrein (Liesboslaan 6) wil men om deze beweging mogelijk te maken graag herontwikkelen en er appartementen voor ouderen bouwen met daarnaast een expertisecentrum en grondgebonden woningen. Thebe heeft in september 2012 vier omgevingsvergunningen voor deze locatie aangevraagd om dit juridisch mogelijk te maken. Eind 2012 en begin 2013 zijn deze omgevingsvergunningen verleend (zie paragraaf [2.4](#) voor nadere toelichting).

Alle aanwezige zorgvoorzieningen in het plangebied zijn in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door op de betreffende locaties maatschappelijke voorzieningen toe te staan.

2.3.5.4 Religie en begraafplaatsen

De belangrijkste voorzieningen zijn de Martinuskerk uit 1402 aan de Haagsemarkt met daarachter gelegen begraafplaats, de algemene begraafplaats Zuylen met daarbij de Poolse Erebegraafplaats en een uitvaartcentrum gelegen aan de Tuinziglaan.

2.3.6 Sport en recreatie

Sportaccommodaties

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Princenhage- Haagpoort is een tweetal gemeentelijke buitensportcomplexen gesitueerd, te weten het sportcomplex Postillonstraat en het sportcomplex Rithsestraat.

Het sportcomplex Postillonstraat telt 2 natuurgraswedstrijdelden voor voetbal en een zogenaamde oefenhoek. Naast de velden beschikt het complex over een kleedwasaccommodatie, een sportkantine en een parkeervoorziening. Er bestaan concrete plannen om de kleedkamer capaciteit op het complex met zogenaamde kleedkasten dan wel met 2 extra kleedlokalen uit te breiden. Voorts bestaat bij de vereniging de ambitie het complex nadrukkelijker te gaan gebruiken voor wijkactiviteiten op het gebied van sport. Daarbij wordt een combinatie met buitenschoolse opvang niet uitgesloten. In het kader van de capaciteit en kwaliteit van voorzieningen bestaat de behoefte om een of meer natuurgraswedstrijdelden om te vormen naar kunstgras.

Het sportcomplex Rithsestraat bestaat uit een natuurgrasveld dat wordt gebruikt ten behoeve van hondensport. Naast het veld is een sportkantine en een parkeervoorziening aanwezig.

Naast beide buitensportcomplexen is binnen het plangebied een gemeentelijke sporthal aanwezig, sporthal Doelen. Deze hal wordt gebruikt voor het faciliteren van sport voor scholen, verenigingen en particulieren. Teneinde indoorsport in zuidwest Breda te kunnen faciliteren, is het behoud van deze sportfunctie gewenst.

Sportbeleid

In het gemeentelijk sportbeleid 'Sportimpuls Breda, sportnota 2011-2014' (vastgesteld door de gemeenteraad in september 2011) is een aantal maatregelen opgenomen dat van toepassing is op het bestemmingsplan: het optimaliseren van het gebruik van de gemeentelijke sportvoorzieningen, het stimuleren van sportactiviteiten in de openbare ruimte en het investeren in voorzieningen voor sporten en bewegen in de openbare ruimte. Opties in dit kader zijn bijvoorbeeld interactieve en multifunctionele (trap)veldjes, panna kooien of outdoor fitness of atletiek faciliteiten. In het algemeen wordt bij de inrichting van woonwijken gestreefd naar meer gedeelde (groene) ruimte, die ook geschikt is om te spelen. Ruimte die het mogelijk maakt een balletje te trappen, te picknicken, tikkertje te doen of sportactiviteiten aan te bieden. Die ruimte is in Princenhage-Haagpoort maar zeer beperkt voorhanden.

Teneinde het sporten en bewegen in de openbare ruimte te stimuleren, is het wenselijk om bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van schoolgebouwen of multifunctionele accommodaties rekening te houden met behoud en mogelijke uitbreiding van de groene zones en het openstellen van schoolpleinen voor openbaar gebruik en deze zo mogelijk te voorzien van sport- en spelvoorzieningen.

Volkstuinen

Aan de Rithsestraat is het volkstuinencomplex Oranjeboom gelegen.

2.4 Ontwikkelingen

De locaties die (recent) zijn opgeleverd of nog in aanbouw zijn, worden hier niet beschreven. Zij zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen. Het betreft dan bijvoorbeeld de ontwikkeling aan de Mgr. van Genkstraat 6-8, waarvoor omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is verleend ten behoeve van de bouw van een woning.

In deze paragraaf worden de volgende (mogelijke) ontwikkelingen en initiatieven beschreven:

Grote ontwikkelingen die nog niet gerealiseerd zijn, maar die vóór vaststelling van onderhavig bestemmingsplan al juridisch planologisch mogelijk waren, zijn als bestaande situatie in onderhavig bestemmingsplan opgenomen:

1. Locatie Princenhagelaan Zuid (zone A-16)
2. Lucia- Haga locatie
3. Locatie Hessels, Haagweg ongenummerd (zowel op basis van de reeds verleende bouwvergunning als flexibel binnen de kaders van de bestemming 'Woongebied')

Twee initiatieven die in onderhavig bestemmingsplan juridisch mogelijk worden gemaakt bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en vervolgens tot ontwikkeling kan komen:

4. Advocatsdreef 15-17
5. Locatie Dreef 85, 101 en achterliggende percelen

Een initiatief dat in de toekomst tot ontwikkeling kan komen na het doorlopen van een aparte bestemmingsplanprocedure:

6. Veolia-terrein, omgeving Burg. Wermenbolstraat
7. Locatie Haagweg 357 en 357 bis

Ad 1. Locatie Princenhagelaan Zuid (zone A-16)

Op deze locatie was (een deel van) de basisschool Sinte Maerte tijdelijk gehuisvest. Toen de brede school "Huis van de Heuvel" gereed was, was de tijdelijke huisvesting niet langer nodig aan de Rithsestraat en is de tijdelijke bebouwing verwijderd (eind 2012).

In dit gebied stroomt vanaf het buurtpark het beekje de Bijloop, dat aan de zuidzijde van de Roskam samen met de Turfvaart uitmondt in de Weerij. Het water geeft het gebied ecologische waarde. Om de ecologische kwaliteit van het gebied te kunnen handhaven en ruimtelijk te versterken, is de locatie voor een groot deel groen en onbebouwd. Toekomstige bebouwing dient op enige afstand van het water gerealiseerd te worden en het groene karakter moet gehandhaafd blijven.

Op deze locatie past een markant gebouw, die zorgt voor een versterking van de 'entree' van de stad. De locatie heeft de bestemming 'Gemengd-2', met de aanduiding kantoor, vergelijkbaar met het voorgaande bestemmingsplan. De Bredase kantorenmarkt vraagt nadrukkelijk om snelweg- en radiaallocaties, ook aan de A16. De kantorennota geeft aan dat deze locatie voor de periode na 2020 beschikbaar blijft, maar ook dat marktomstandigheden (concrete klanten) er toe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht (zie paragraaf [2.3.2](#)).

Ad 2. Lucia- Haga locatie

Zorginstelling Thebe wil het verpleeghuis Lucia in Princenhage ontvlechten en de verpleeghuiscapaciteit voor psychogeriatrische bewoners spreiden over de stad. Om deze beweging mogelijk te maken wil Thebe de locatie in Princenhage aan de Liesboslaan 6 herontwikkelen en er appartementen voor ouderen bouwen met daarnaast een expertisecentrum en grondgebonden woningen.

Thebe heeft in september 2012 vier omgevingsvergunningen voor deze locatie aangevraagd om dit juridisch vast te leggen. Het gaat om omgevingsvergunningen voor:

- 10 (zorg)appartementen (verleend 4de kartaal 2012)
- 40 (zorg)appartementen (verleend 3de kartaal 2012)
- 36 grondgebonden woningen
- Zorgcentrum (32 kamers en 27 bejaarden/zorgwoningen)

De omgevingsvergunningen zijn eind 2012, begin 2013 verleend en worden om die reden ook juridisch mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.

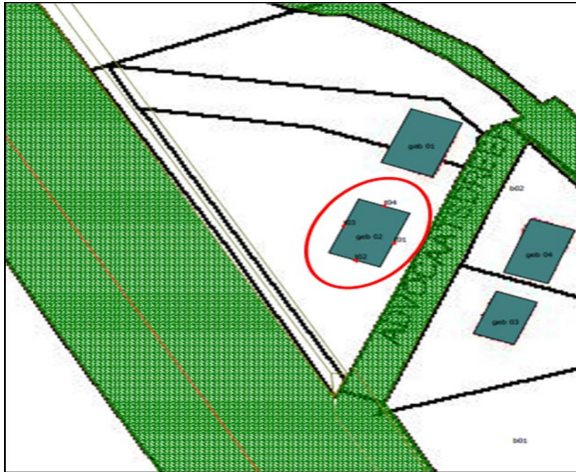
Het aantal woningen waar een omgevingsvergunning voor is verleend is tevens ook het maximaal aantal toegestane woningen op deze locatie. In onderhavig bestemmingsplan is het aantal zelfstandige woningen binnen de bestemming Maatschappelijk met een aanduiding 'wonen' met bijbehorende regels dus gemaximaliseerd. Dit in tegenstelling tot het voorgaande bestemmingsplan waar een onbeperkt aantal zelfstandige woningen gerealiseerd kon worden. Deze wijziging is een gevolg van het gewijzigd beleid van de woningbouwprogrammering (zie paragraaf [2.3.1](#) en paragraaf [2.3.5.3](#)).

Ad 3. Locatie Hessels, Haagweg ongenummerd

In 2007 is de bedrijfslocatie van metaalbedrijf Hessels vrijgekomen en er is een artikel 19 lid 2- WRO vrijstellingsbesluit genomen om op deze locatie woningen te realiseren. In het voorliggende bestemmingsplan is aan deze gronden de bestemming 'Woongebied' toegekend, om qua invulling zo flexibel mogelijk te kunnen ontwikkelen indachtig de huidige marktomstandigheden, echter wel binnen de kaders die zijn gesteld in deze bestemming op gebied van onder meer woningaantallen en maatvoeringen. Er is bouwvergunning verleend voor de bouw van 78 woningen, waarvan er ten hoogste 54 als gestapelde woningen mogen worden uitgevoerd. Deze bouwvergunning is inmiddels onherroepelijk. Het voorliggende bestemmingplan biedt eveneens ruimte voor de oprichting van grondgebonden woningen. Andere woonvormen zijn op deze locatie ook denkbaar, zoals bijvoorbeeld onzelfstandige studenteneenheden. Deze zijn echter niet direct in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen, omdat hiervoor nog onvoldoende mate van concreetheid is. Dit zou na nadere visievorming en onderzoek eventueel met een separate planologische procedure mogelijk gemaakt kunnen worden.

Ad 4. Advocaatsdreef 15-17

In juli 2011 is een principeverzoek ingediend voor de bouw van drie extra woningen bij de bestaande woning Advocaatsdreef 15. Het college van burgemeester en wethouders heeft schriftelijk op 9 november 2011 medegedeeld niet mee te willen werken aan dit verzoek, o.a. gezien het beleid op de woningbouwprogrammering (zie paragraaf [2.3.1](#)). Hierna is de initiatiefnemer met de gemeente in gesprek geraakt over een andere mogelijkheid, namelijk de bestaande woningen Advocaatsdreef 15 en 17 samen te voegen tot één woning en een nieuwe woning erbij te bouwen. Op deze wijze zijn en blijven er twee woningen aanwezig en wordt er geen woning toegevoegd. Het college heeft in november 2012 ingestemd met een herverkaveling van de percelen Advocaatsdreef 15 en 17, met de voorwaarde dat er maximaal twee woningen aanwezig mogen zijn. De nieuwe woning komt in de huidige zijtuin van Advocaatsdreef 15 te staan en met de herverkaveling worden twee kavels van gelijke grootte gemaakt. Gezien de omvang van het perceel is hiervoor voldoende ruimte. Juridisch gezien wordt dit mogelijk gemaakt middels het opnemen van deze mogelijkheid in onderhavig bestemmingsplan Princenhage – Haagpoort.



Figuur 2.4: situering nieuwe bebouwing (rood omrand)

Ad 5. Locatie Dreef 85, 101 en achterliggende percelen

Aan de Dreef 85 is een pand gelegen waar voorheen een café was gevestigd. Dit pand staat inmiddels enkele jaren leeg, wat heeft geleid tot een enigszins verstoort straatbeeld. Er is een initiatief voor de ontwikkeling van 22 grondgebonden woningen op de locatie Dreef 85 in combinatie met de gronden van Dreef 101 en de achterliggende terreinen. Hierbij worden vier nieuwe woningen direct aan de Dreef gebouwd en 18 woningen in een nieuw aan te leggen straat haaks op de Dreef, parallel gelegen aan de Postillonstraat.

De woningen zijn allen grondgebonden met een tuin en bestaan hoofdzakelijk uit rijenwoningen (achterterrein) en een viertal twee-onder-een-kap woningen direct aan de Dreef. De woningen hebben twee bouwlagen en een kap.

Met inachtneming van milieunormen en dergelijke, kan worden gestart met de verdere ontwikkeling van Dreef 85, 101 en achterliggende terreinen.

Ad 6. Veolia-terrein, omgeving Burg. Wermenbolstraat

Een ontwikkelaar heeft het voornemen om nieuwbouw te realiseren op het achterterrein aan de Mastbosstraat 12 en 14 te Breda. Het plangebied was in het verleden in gebruik door busbedrijf Veolia. Veolia heeft de locatie afgestoten. Het complex staat sinds enkele jaren leeg. Een gedeelte van het complex wordt tijdelijk verhuurd ter voorkoming van overlast en vandalisme. Als de nieuwbouw van de woningen doorgang kan vinden zal het complex worden gesloopt.

Het voorgenomen bouwplan bestaat uit de realisatie van maximaal 60 woningen. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden te kunnen instemmen met het nieuwbouwplan. De gemeente en de ontwikkelende partij werken aan een exploitatieovereenkomst. Zodra de exploitatieovereenkomst is getekend zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden gestart speciaal voor dit nieuwbouwplan.

Zolang de exploitatieovereenkomst niet is getekend voor het bouwplan, wijzigt de planologische situatie voor het grootste deel ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan niet. Het voormalige Veoliaterein heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen, net als in het voorgaande bestemmingsplan. Er is een strook aan de Burgemeester Luysterburghstraat als 'Groen' bestemd dat in het voorgaande bestemmingsplan onderdeel was van een ontwikkellocatie met een woonbestemming. De bestemming is dus veranderd. Deze verandering is overeenkomstig het beleid woningbouwprogrammering (zie paragraaf [2.3.1](#)) en de feitelijke situatie.

Zodra de exploitatieovereenkomst is getekend voor genoemd bouwplan, zal een bestemmingsplanprocedure worden gestart waarbij de bovengenoemde bestemmingen 'Groen' (aan de Burgemeester Luysterburghstraat) en de bestemming 'Bedrijf' wijzigen naar 'Wonen'.

Ad 7. Locatie Haagweg 357 en 357 bis

In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden aangewezen als herontwikkellocatie, waar drie nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. De eigenaren van de gronden hebben inmiddels aangegeven geen drie woningen te willen ontwikkelen op deze locatie. De eigenaren zijn aan het onderzoeken welke andere herontwikkelmogelijkheden er zijn. Hierbij is een initiatief voor kleinschalig begeleid wonen voor 20 gehandicapte jongeren in beeld. Er is hiervoor nog geen initiatiefplan ingediend bij de gemeente. Daarmee is er ook geen principebesluit over dit initiatief genomen.

Indien deze plannen verder uitgewerkt worden en er een positief principebesluit genomen kan worden, kan het plan verder uitgewerkt worden met een separate planologische procedure. Het initiatief wordt niet in het voorliggende bestemmingsplan uitgewerkt en opgenomen.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan wordt dus ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen een woonbestemming toegekend voor de locatie Hessels aan de Haagweg. Herontwikkeling van de locatie Dreef 85-101 wordt ook direct mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de herverkaveling van Advocaatsdreef 15-17 juridisch gezien mogelijk gemaakt.

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting is op een aantal plaatsen verwezen naar (sectoraal) beleid of notities die niet in dit hoofdstuk worden behandeld.

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 aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (paragraaf [3.2.2](#)) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen zijn in de loop van 2012 verankerd.

Specifiek voor de MIRT regio Brabant en Limburg is een opgave van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven, greenport Venlo en Maintenance Valley, waar Breda in is gelegen. In de MIRT regio Zuidvleugel/ Zuid-Holland is dat onder andere de mainport Rotterdam. Brabant kent een aantal achterlandverbindingen die van groot belang zijn voor de haven van Rotterdam en de greenports in de Zuidvleugel/ Zuid-Holland.

De opgave is ook de logistieke ontwikkelingen in Moerdijk als in de rest van Brabant vorm te geven conform de gedachten van de Logistieke Delta. Binnen deze ambitie past de ontwikkeling van een logistieke campus in Breda (Dinalog). Deze logistieke campus wordt mogelijk direct ten westen van het bestemmingsplangebied ontwikkeld.

Voor Breda geldt ook dat de in Breda gelegen (herijkte) ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. In onderhavig bestemmingsplan is de Bijloop en aangrenzende gronden onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en heeft daarom de passende bestemming 'Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecologie' gekregen. Het gebied wordt op die manier voldoende beschermd.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn. De in het plangebied gelegen ecologische hoofdstructuur wordt op een adequate manier beschermd.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. 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.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de volgende onderwerpen: veiligheid op rijksvaarwegen;

6. toekomstige uitbreiding van hoofd (spoor) wegennet;
7. de elektriciteitsvoorziening;
8. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
9. de veiligheid van primaire waterkeringen;
10. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
11. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
12. duurzame verstedelijking.

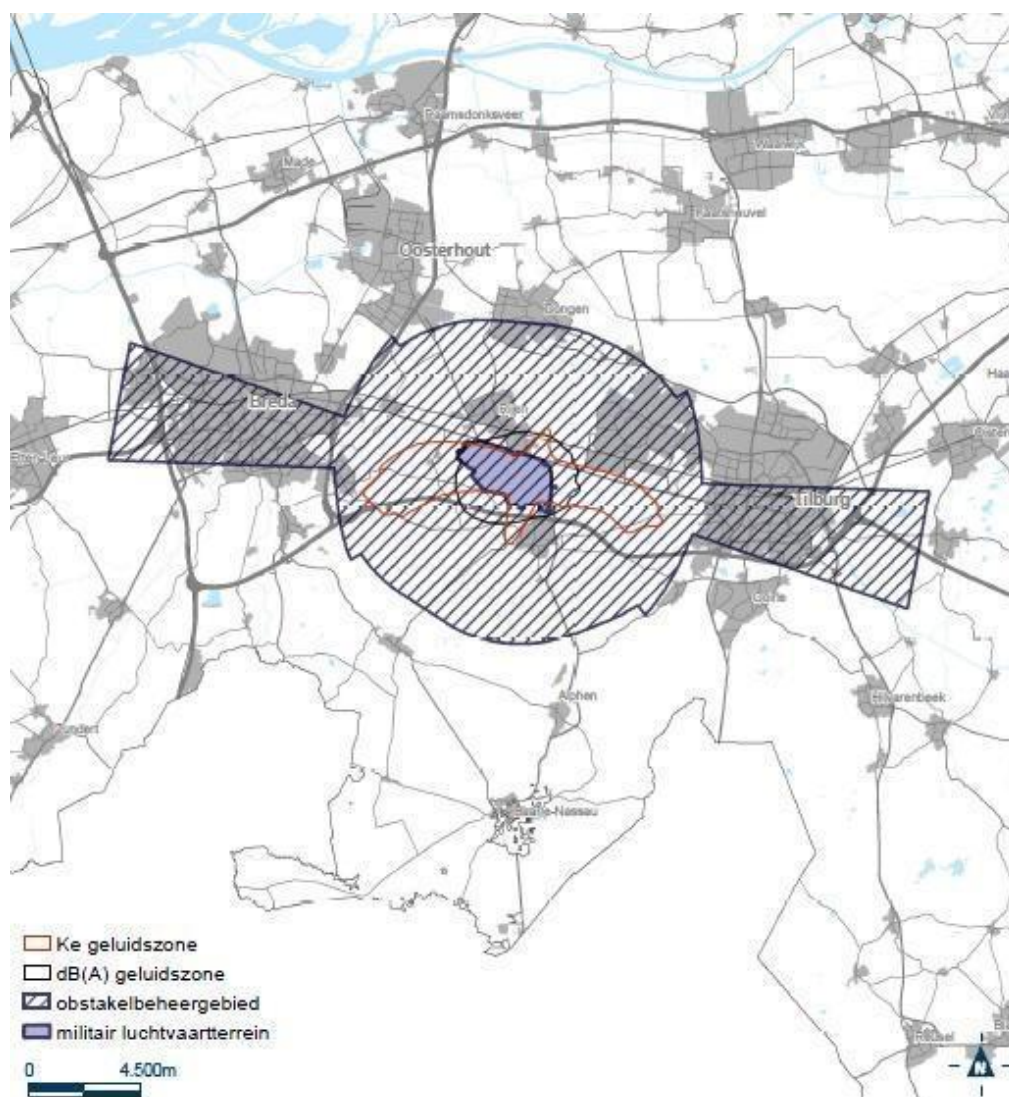
Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf [3.2.1](#)). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal 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. 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 System 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 162,5 meter mag gelden. Echter, de maximale toegestane bouwhoogte voor bouwwerken bedraagt volgens de regels 38 meter. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is dus lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken'.



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

In onderhavig bestemmingsplan zijn voor de gronden rond de Bijloop als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur de regels in de provinciale Verordening ruimte in acht genomen (zie ook paragraaf [3.3.2](#)). Zoals ook het Barro aangeeft ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur bij de provincies.

Deze gronden hebben een passende bestemming gekregen en zijn zodoende niet in strijd met het rijksbelang.

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

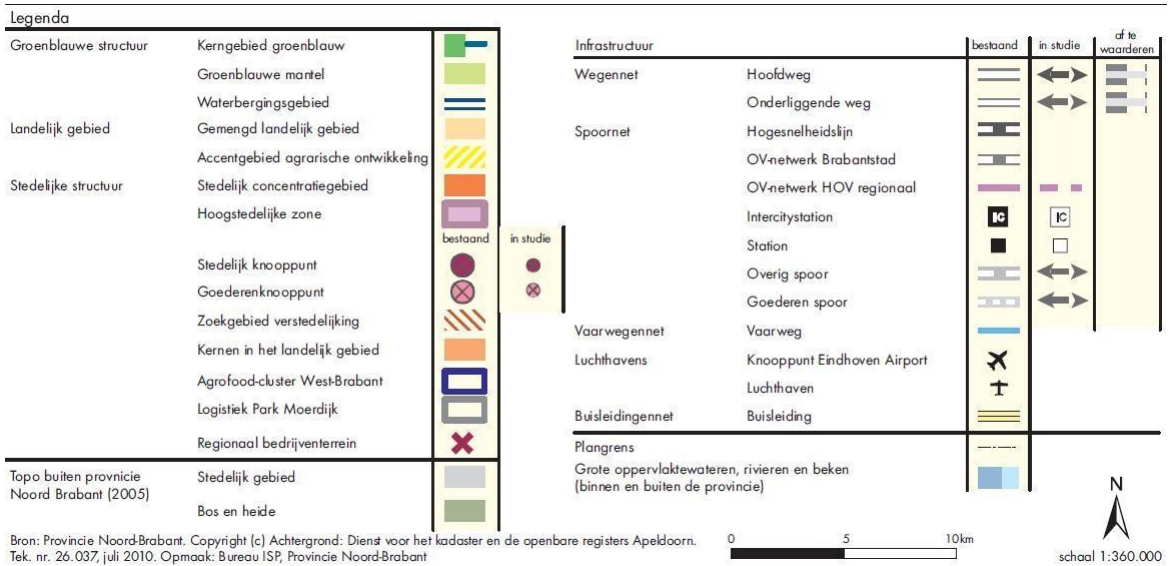
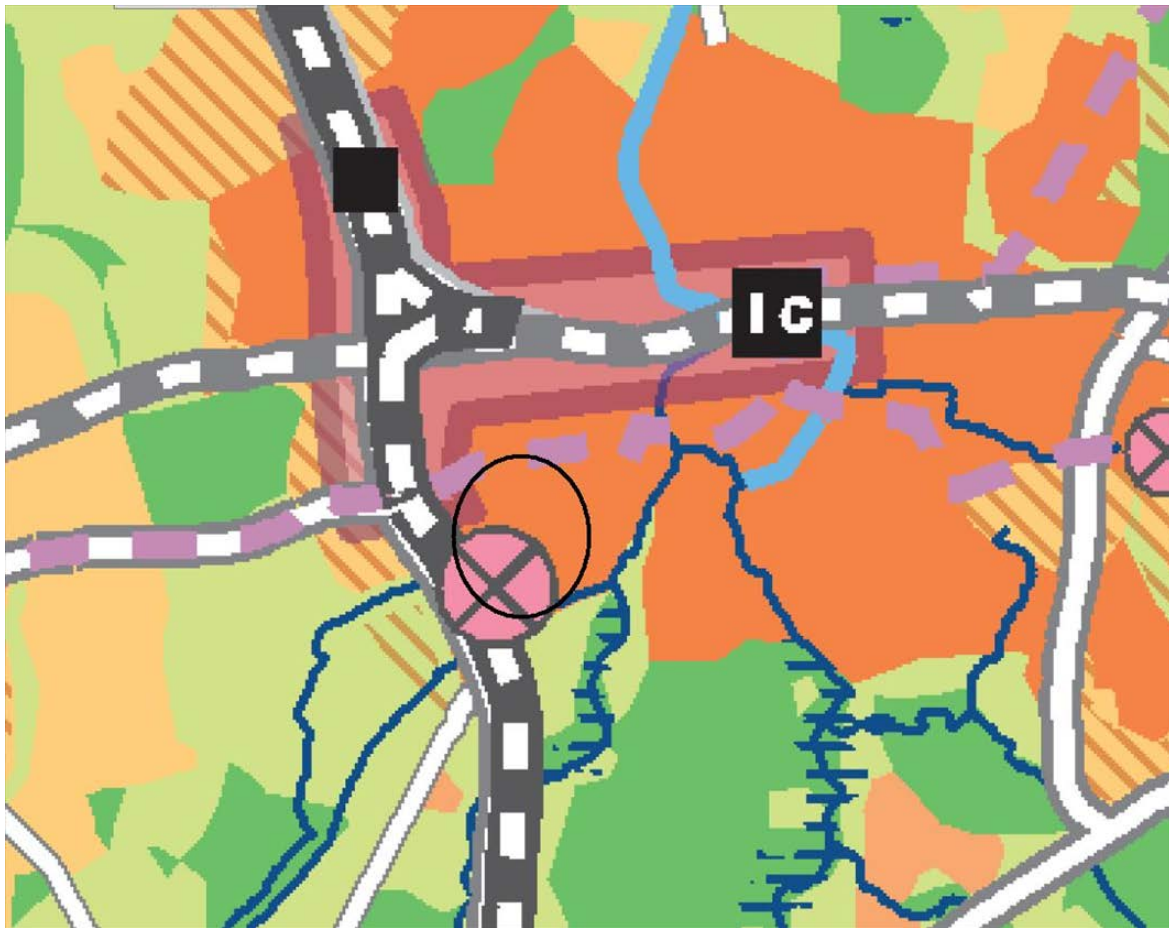
Op 1 januari 2011 is de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant' in werking getreden. Hiermee heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

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 [3.2.2](#)) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Plangebied

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 bijbehorende 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 vindt in onderhavig bestemmingsplan juridisch planologisch geen woningvermeerdering plaats. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met de Structuurvisie ruimtelijke ordening.



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

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:

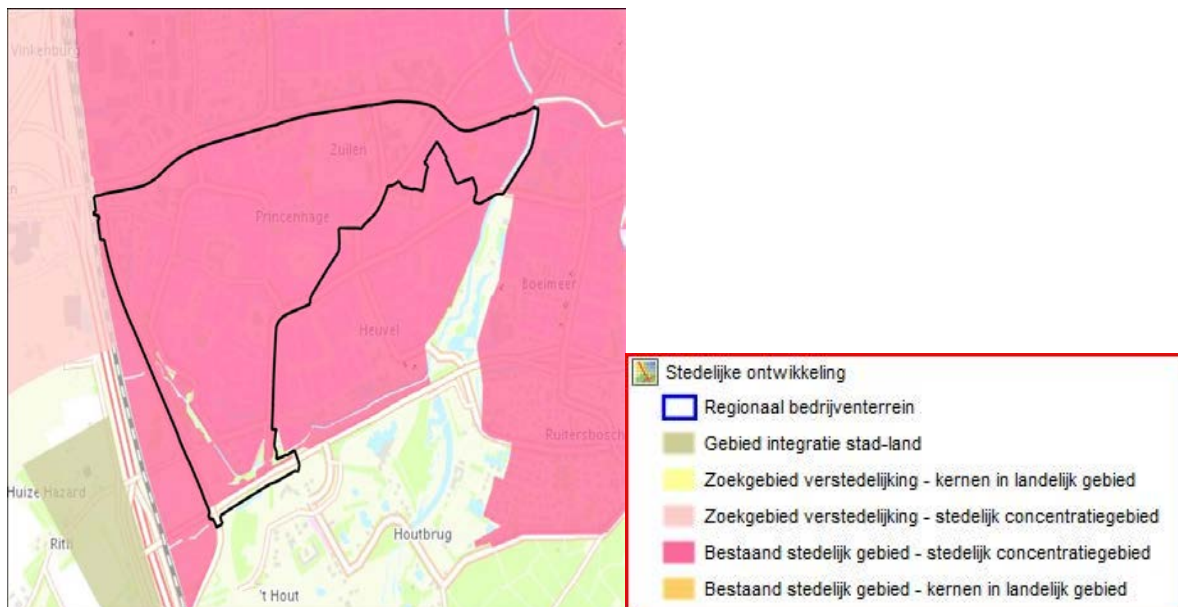
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Hieronder wordt per thema aangegeven of er voor het plangebied regels gelden.

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.

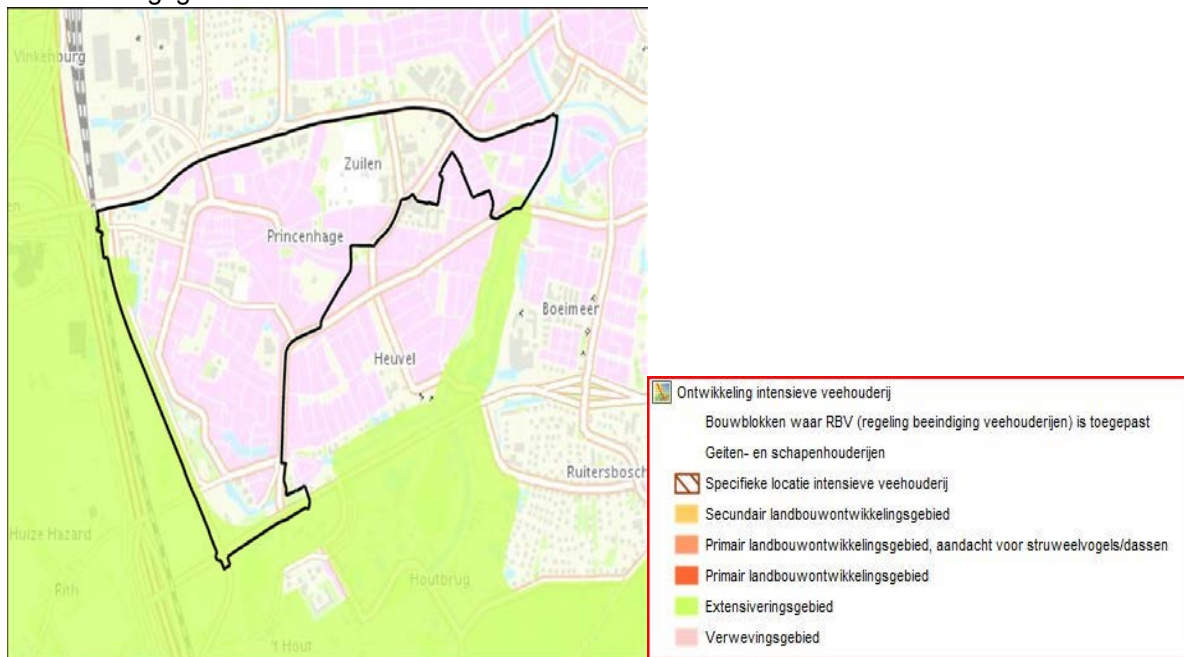


Figuur 3.3 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'stedelijke ontwikkeling' [bron: www.ruimtelijkeplannen.nl]

Ontwikkeling intensieve veehouderij

Het meest zuidelijke en westelijke deel van het plangebied is in de verordening aangeduid als extensiveringsgebied (figuur 3.4). Daarnaast worden in de verordening ook gebieden aangeduid als verwervingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Met de integrale zonerings wordt beoogd de intensieve veehouderij zodanig te herstructureren dat de milieubelasting op natuurgebieden afneemt en het aantal stankgehinderden rond kernen wordt teruggebracht. Daartoe worden ontwikkelingsmogelijkheden in extensiveringsgebieden uitgesloten, in verwervingsgebieden onder voorwaarden toegelaten en in de landbouwontwikkelingsgebieden gestimuleerd.

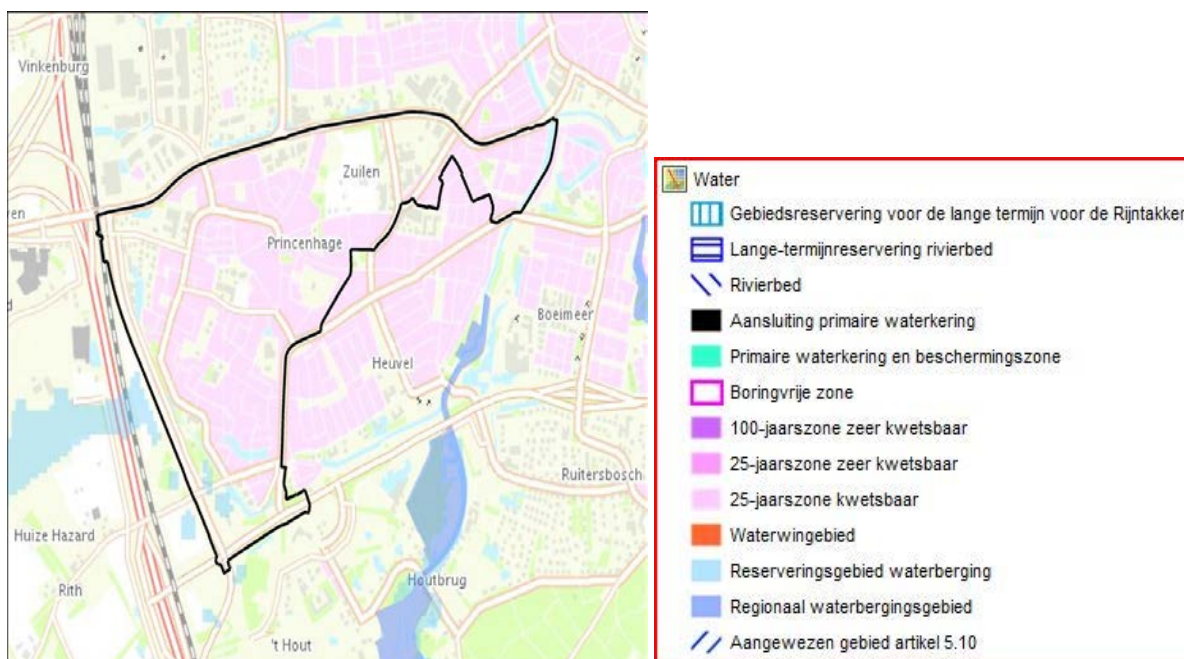
In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het extensiveringsgebied.



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

Water

Een klein deel van het plangebied is aangeduid als 'reserveringsgebied waterberging' (figuur 3.5). Voor een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'reserveringsgebied voor waterberging' (volkstuinten en een sportvoorziening) geldt dat deze mede moet strekken tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. De aanwezige categorie A-waterlopen zullen als 'Water' bestemd worden.

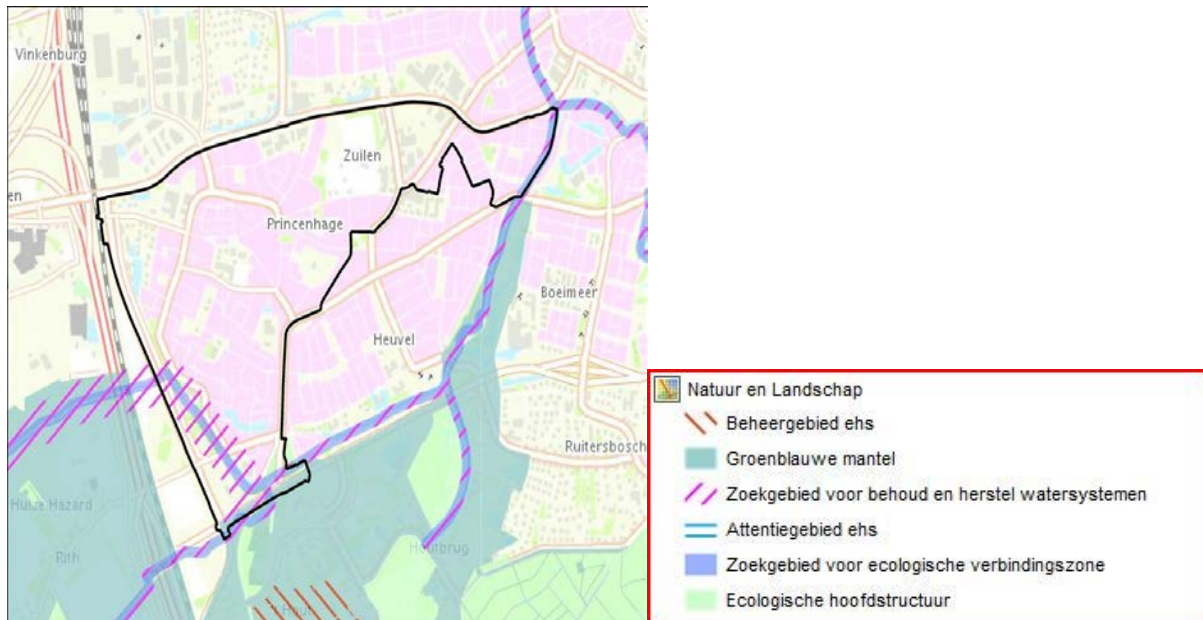


Figuur 3.5 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'water' [bron: www.ruimtelijkeplannen.nl]

Natuur en landschap

Een zuidelijk deel van het plangebied, langs de Bijloop, is gelegen in het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' (figuur 3.6). Dit is een gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen. Onderhavig bestemmingsplan stelt daartoe:

- regels ter verwezenlijking, behoud en herstel van watersystemen;
- regels in de betreffende bestemming ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
- regels in de betreffende bestemming ten aanzien van het ophogen van gronden.



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

Een zone direct rondom de Bijloop is gelegen in een 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone'. Dit is een gebied waarbinnen een ecologische verbindingzone is of wordt gerealiseerd. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone waarbij het zoekgebied een breedte heeft van ten minste 50 meter.

Onderhavig bestemmingsplan stelt hiervoor beperkingen aan ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing en geeft regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Ook is een deel gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Voor dit gebied zijn regels opgenomen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden middels de bestemming 'Natuur' deels met een aanduiding 'specifieke vorm van natuur-ecologie'.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden, complexen of objecten aanwezig.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

De raad heeft op 16 december 2010 de beleidsregels '**Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet**' vastgesteld. Deze nota geeft inzicht in de vraagstukken van de stedelijke programmering, stelt hernieuwde kaders vast en er worden locatiekeuzen gemaakt. Prognoses van de demografische ontwikkelingen laten een ander beeld zien dan die bij het maken van de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' zijn gehanteerd. Hierdoor is sprake van gewijzigde omstandigheden die effect hebben op het bestaande beleid dat uitgaat van eerdere groeiverwachtingen. Dit beleid heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de vastgestelde **Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' 2020**, december 2007. Een nieuwe Structuurvisie is daarom wenselijk en in voorbereiding.

De nu nog geldende structuurvisie 'Stad in Evenwicht' bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020), afgezien van wat er in de beleidsregels 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' is vastgelegd. In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven.

Het plangebied is in de structuurvisie uit 2007 aangegeven als een consolidatiegebied. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen in het licht van 'Stedelijke programmering, Koers gezet' en de nieuwe Structuurvisie beoordeeld worden.

HOOFDSTUK 4 Milieu en Landschap

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda moeten milieuhygiënische aspecten meegenomen worden in de ruimtelijke planvorming. Pas wanneer alle aspecten van een plan of project evenwichtig zijn bekeken, kan sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.2 Bodem

4.2.1 Achtergronden

Door het industriële verleden van Breda kan er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig zijn. De gemeente Breda inventariseert zelf mogelijk verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan- en verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in het bodeminformatiesysteem en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering. Op www.breda.nl is bodeminformatie op te vragen via een informatiekaart. Eventuele bodemverontreinigingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling zijn op deze wijze tijdig bekend, zodat er rekening mee gehouden kan worden.

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'. De aanpak van verontreiniging wordt voortaan afgestemd op de functie. Een industrieterrein hoeft bijvoorbeeld minder vergaand gesaneerd te worden dan een woningbouwlocatie. De belangrijkste criteria voor bodemsanering zijn de risico's voor gezondheid of milieu. Een bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NEN5740 en dient gebaseerd te zijn op een grondig historisch onderzoek conform de NEN5725. De gemeente Breda toetst de uitkomsten van een bodemonderzoek aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid.

4.2.3 Onderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het bestemmingsplangebied in het algemeen geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen vormt. Plaatselijk kunnen ten gevolge van (bedrijfs)activiteiten in het verleden, verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Op het Veoliaterein aan de Mastbosstraat 14 is vanuit het verleden een grote grondwater-verontreiniging aanwezig met oplosmiddelen. Deze stoffen (VOCI, Vluchtige Organochloor verbindingen) zijn zwaarder dan water en 'zakken' in de bodem. Volgens de bij de gemeente Breda bekende bodemonderzoeken is de verontreiniging gesaneerd. De ervaring leert dat op een diepte van 15-20 meter onder maaiveld nog verontreiniging aangetroffen kan worden. Bij grondwateronttrekking (bijvoorbeeld bouwputbemaling) dient onderzocht te worden of deze stoffen in het opgepompte grondwater aanwezig zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Indien een verontreiniging aanwezig is, zal per situatie bekeken worden hoe hiermee moet worden omgegaan.

4.2.4 Conclusie

Het betreft een relatief 'schoon' gebied voor wat de bodemkwaliteit betreft. Een in het gebied aanwezige historische grondwaterverontreiniging is inmiddels grotendeels gesaneerd. Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan is een integraal bodemonderzoek voor het hele gebied als onderdeel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Voor individuele ontwikkelingen kan bodemonderzoek wel noodzakelijk (bijvoorbeeld bij de aanvraag van een omgevingsvergunning) of wenselijk (bij grondverzet of de transactie bij percelen) zijn. De noodzaak en de wijze van bodemonderzoek verschilt per situatie.

4.3 Water

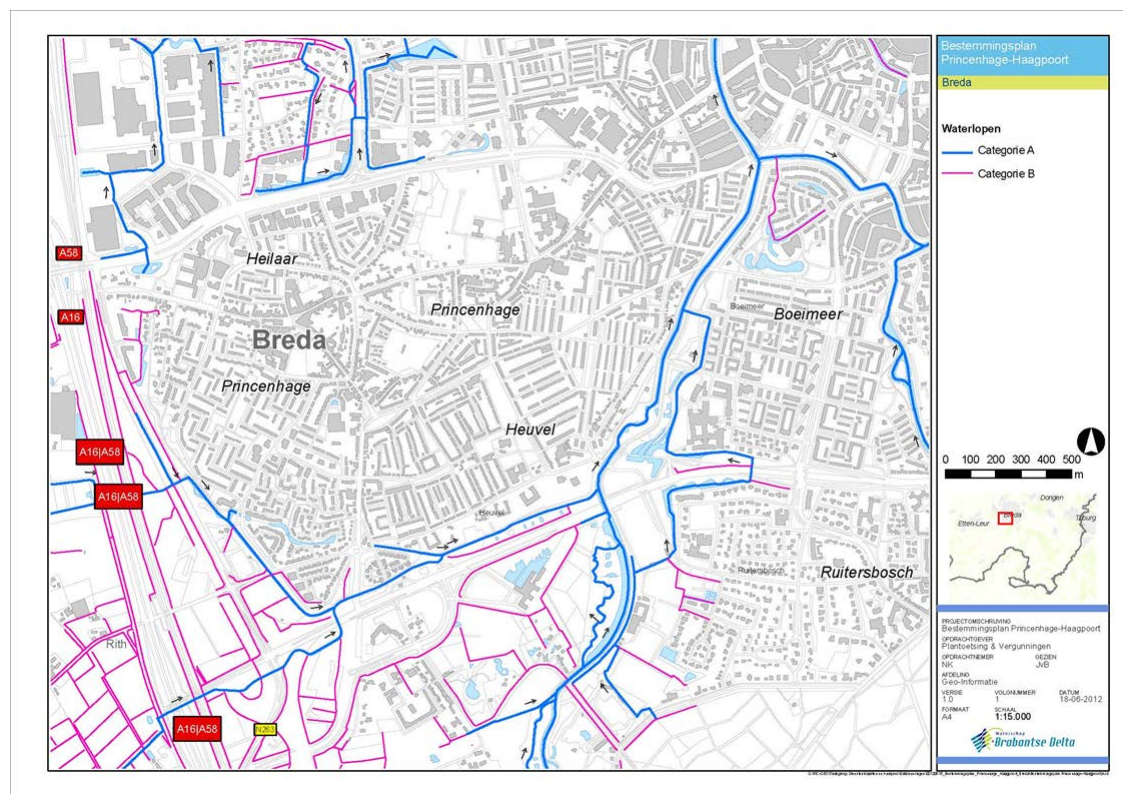
4.3.1 Achtergronden

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

Op het plangebied is het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 van toepassing. Binnen 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 rioleringsstelsels 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 van gemeenten. Tenslotte geeft het waterbeheerplan aan dat het waterschap ernaar streeft om de toegankelijkheid van het water via wandel en fietspaden te willen vergroten.

Op figuur 4.1 zijn waterlopen weergegeven die in de keur van het waterschap zijn opgenomen als categorie A en B waterlopen. Deze waterlopen zijn van belang voor het functioneren van de waterhuishouding met name ten behoeve van de afvoer van het water.



Figuur 4.1 Ligging waterloopen

Uit figuur 4.1 blijkt dat in Princenhage-Haagpoort vrijwel geen oppervlaktewater aanwezig is. Wel lopen langs de randen van het plangebied enkele waterloopen die door het waterschap zijn aangeduid als categorie-A waterloopen. De categorie A en B waterloopen en de keringen langs de Aa of Weerjts moeten in stand worden gehouden. De categorie A waterloopen zijn in onderhoud bij het waterschap.

Langs deze waterlopen dient een onderhoudsstrook van minimaal 4 meter breed in stand gehouden te worden. Ten oosten van het plangebied loopt de Aa of Weerij. De Aa of Weerij ontspringt in België en komt in Breda samen met de Bovenmark in de Mark.

In het westen stroomt de Bijloop het gebied binnen om vervolgens langs de zuidelijk grens in de richting van de Aa of Weerij te stromen.

Naast het waterbeheerplan van het waterschap is de verordening Water van de Provincie Noord-Brabant van toepassing. De Aa of Weerij is in de verordening opgenomen als een zogenaamd "beschermde gebied waterhuishouding". Dit betekent dat er geen ontwikkelingen mogen plaats vinden die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van het beschermde gebied.

Langs de Aa of Weerij liggen keringen die opgenomen zijn in de keur.

In de noordwest hoek van het plangebied is een aantal retentievijvers aanwezig. Deze zijn aangelegd in verband met een aantal nieuwbouwprojecten die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd.

Zowel de Aa of Weerij als de Bijloop zijn in het provinciaal beleid opgenomen als natte Ecologische Verbindingszones. Ecologische verbindingzones hebben de functie om de verschillende natuurgebieden met elkaar te verbinden zodat planten en dieren zich tussen deze gebieden kunnen verplaatsen.

De riolering in Princenhage-Haagpoort bestaat voor het grootste deel uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat schoon regenwater samen met het vuile afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Alleen in de zuidwest hoek van het plangebied en het zuidelijke deel van Haagpoort is een gescheiden rioolstelsel aanwezig (de gele delen op figuur 4.2). In deze gebieden wordt het hemelwater separaat van het afvalwater afgevoerd.



Figuur 4.2 Uitsnede uit Overzichtskaart Riolering (VGRP)

Het waterbeleid van het waterschap is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater worden dus zoveel mogelijk voorkomen. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwiniciatieven en bij grootschalige renovaties is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden, indien mogelijk, niet op het rioleringssysteem aangesloten. Er wordt bij voorkeur aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om te voorkomen dat water versneld wordt afgevoerd dienen retentievoorzieningen te worden aangelegd, indien het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename van het verhard oppervlak dient een retentievoorziening van 780 m³ aangelegd te worden per ha verhard oppervlak (toename).

In de Waterwet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een van de zaken die hier uit voortvloeit 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 gemeentelijke 'Hemel- en grondwaterbeleid'. Hierin is onder andere opgenomen dat bij herontwikkeling van bestaande verharde oppervlaktes de ontwikkelaar een berging/ retentievoorzieningen aan moet leggen om kleine buien te kunnen verwerken. Voor nieuw verhard oppervlak wordt dezelfde norm gehanteerd als dat het waterschap doet (780 m³/ ha).

4.3.3 Conclusie

De Bijloop en de Aa of Weerijds zijn opgenomen als ecologische verbindingszone. Om deze goed te laten functioneren dient een strook van gemiddeld 50 meter langs de waterloop ecologisch ingericht te worden (50 meter is de norm voor stedelijk gebied). Het realiseren van de ecologische verbindingszone is een resultaatsverplichting in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Er worden rechtstreeks twee nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt: locatie Dreef 85-101 en Advocaatsdreef 15-17. De Dreef 85-101 ligt niet in de directe omgeving van een ecologische verbindingszone. Bij de Advocaatsdreef 15-17 gaat het om een samenvoeging van twee bestaande woningen en de nieuwbouw van een vrijstaande woning. De nieuwe woning komt in de huidige zijtuin van Advocaatsdreef 15 te staan en met de herverkaveling worden twee kavels van gelijke grootte gemaakt. De locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen'. Voor deze zone zijn in onderhavig bestemmingsplan regels opgenomen. Door de ontwikkeling nemen de mogelijkheden tot verharding ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet toe. Het bouwvlak wordt zelfs verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is de Bijloop met aanliggende gronden reeds ingericht als natte ecologische verbindingszone en functioneert deze als zodanig. De oprichting van een woning op de betreffende locatie brengt daarin geen veranderingen aan.

Een ontwikkeling is alleen toegestaan indien het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen. Dit zal bij de aanvraag van een omgevingsvergunning aangetoond moeten worden, indien de nieuwbouw verhard oppervlak met zich meebrengt of als gronden worden opgehoogd. Voor deze ontwikkelingen is eveneens een watervergunning benodigd. In overleg met gemeente en waterschap dienen de compenserende maatregelen bepaald te worden.

Door de beperking van een aantal andere mogelijkheden tot ontwikkeling in het plangebied, zal de totale verharding minder toenemen dan op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

De bestaande waterhuishoudkundige functies worden beschermd in dit bestemmingsplan. Tevens worden de ecologische verbindingszones op de verbeelding aangeduid. De invloed van het bestemmingsplan op de waterhuishouding is nihil.

4.4 Ecologie

4.4.1 Achtergronden

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.

Huidige ecologische kwaliteit

De ecologische waarden zijn het grootst langs de rand van de bebouwing van de wijken Princenhage en Haagpoort. Zo ligt ten westen en zuiden aan de rand van Princenhage het beekdal van de Bijloop. Een groot deel van deze Bijloop kronkelt in het gelijknamige park. Een structureel park waar vele overgangen (nat-droog; hoog-laag; voedselrijk-voedselarm; hoge vegetatie-lage vegetatie) zorgen voor een grote soortenrijkdom. Zo komen er vele vogelsoorten voor die er ook broeden, waaronder de ijsvogel. Ook is de beek in het park voorzien van een vistrap waardoor soorten als riviergrondel, kleine modderkruiper en bempje weer verder stroomopwaarts kunnen trekken. De structuren zorgen er ook voor dat er diverse libellensoorten worden waargenomen, waaronder de weidebeekjuffer, en is het wachten op de eerste wat zeldzamere bosbeekjuffers.

Een deel van de oude loop (zoals die was rond 1900) van de Bijloop ligt nog zichtbaar door de wijk heen als dode meander. Ten zuiden van Princenhage komt deze beek vervolgens samen met Turfvaart. Een gegraven waterloop met eveneens hoge natuurwaarden. Gezamenlijk stromen ze door het natuurgebied de Talmazone heen om vervolgens uit te monden in de Aa of Weerij.

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 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.

Vanuit Europese regelgeving zijn onder meer Natura 2000-gebieden ontstaan, welke onder andere zijn bedoeld voor het behoud en herstel van biodiversiteit. Het plangebied ligt op circa 4,5 kilometer van het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Het is bekend dat N-depositie op afstanden groter dan 3 kilometer dusdanig klein zijn dat ze als niet-significant beoordeeld kunnen worden (zie publicatie Erbrink, H., 2009, Grensafstand depositieberekeningen rijkswegen, KEMA). De ontwikkelingen aan de Advocaatsdreef 15-17 en Dreef 85-101 liggen op een dusdanig grote afstand, in ieder geval meer dan 3 kilometer, dat ze dus als niet-significant beoordeeld kunnen worden. Verder betreft het een consoliderend bestemmingsplan, waardoor er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de instandhoudingsdoelstelling waarvoor het Ulvenhoutse Bos is aangewezen.

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 2012 (figuur 4.3). De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen.



Figuur 4.3 Ecologische Hoofdstructuur uit de Verordening Ruimte 2012

Een onderdeel van de EHS is de ecologische verbindingzones (EVZ's). Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar moeten gaan verbinden om zo de versnippering tegen te gaan. Dit hoeven geen aaneengesloten natuurstroken te zijn, het mogen ook kleine vlakvormige landschapselementen zijn. De afstand tussen de stapstenen is afhankelijk van de soort(en) waarvoor de ecologische verbindingzone is bedoeld. De Provincie hanteert als uitgangspunt dat een ecologische verbindingzone een gemiddelde breedte heeft van circa 25 meter. Voor verbindingzones in de stad wordt een breedte van 50 meter aangehouden vanwege de grote menselijke invloeden. In de praktijk moet worden gestreefd naar een flexibele invulling van 2 à 2½ hectare per strekkende kilometer.



Figuur 4.4 Zoekgebied voor Ecologische Verbindingszones uit de Verordening Ruimte 2012

Op de figuren 4.3 en 4.4 is te zien dat de beken de Bijloop en de Aa of Weerijis zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur en tevens als zoekgebied voor een ecologische verbindingzone.

Per ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op EHS en EVZ's. Hiervoor dient per ontwikkeling dan ook een natuurwaardenonderzoek te worden uitgevoerd. 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. Ook hier geldt dat er per ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de mogelijke effecten op gemeentelijke groenstructuur (figuur 4.5).



Figuur 4.5 Gemeentelijke groenstructuur (lichtgroen = cultuurgroen; donkergroen = ecologisch groen)

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een 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 hebben op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Het bestemmingsplan maakt de samenvoeging van twee bestaande woningen en de nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Advocaatsdreef 15-17 mogelijk. Voor dit initiatief heeft Tritium Advies in 2012 een Quicksan opgesteld met betrekking tot de Flora- en faunawet (zie bijlage 3). De conclusie is dat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden en er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd indien men bij de uitvoering rekening houdt met het broedseizoen. Hiervoor is het noodzakelijk om buiten het broedseizoen te werken of beplanting en bebouwing voor het broedseizoen te verwijderen zodat er geen vogels meer kunnen gaan broeden.

Verder voorziet het bestemmingsplan in een ontwikkeling van de locatie Dreef 85 - 101. Op deze locatie worden maximaal 22 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De gemeente Breda heeft in 2013 een Quicksan Flora- en faunawet uitgevoerd. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Flora- en faunawetgeving om tot ontwikkeling van het gebied te komen, mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Dit neemt niet weg dat buiten het broedseizoen geen rekening gehouden hoeft te worden met eventueel aanwezige broedende vogels. Voorafgaand aan de daadwerkelijke werkzaamheden dient een flora- en faunatoets uitgevoerd te worden, zoals beschreven bij de zorgplicht in de betreffende wetgeving. Een uitgebreid nader onderzoek is echter niet noodzakelijk.

Bij alle andere toekomstige initiatieven dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Per locatie dient dan ook een quick-scan te worden uitgevoerd.

4.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van karakter, waarbij twee nieuwe initiatieven zijn opgenomen (Advocaaatsdreef 15-17 en Dreef 85-101), waar geen nader onderzoek voor hoeft plaats te vinden en geen ontheffing voor hoeft te worden aangevraagd indien bij de uitvoering rekening wordt gehouden met het broedseizoen. De invloed van het bestemmingsplan op de groenstructuur en de ecologische waarden is derhalve beperkt. De bestaande waarden worden middels dit bestemmingsplan beschermd.

4.5 Bedrijven

4.5.1 Achtergronden

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 in woongebieden of andere gevoelige bestemmingen. Aan de andere kant kan de aanwezigheid van een gevoelige bestemming de eventuele ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijf beperken. Het is belangrijk dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden ten opzichte van elkaar.

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 afstand 10 meter;
Categorie 2	grootste afstand 30 meter;
Categorie 3.1 en 3.2	grootste afstanden respectievelijk 50 en 100 meter;
Categorie 4.1 en 4.2	grootste afstanden respectievelijk 200 en 300 meter;
Categorie 5.1, 5.2 en 5.3	grootste afstanden respectievelijk 500, 700 en 1000 meter;
Categorie 6	grootste afstand 1500 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 Conclusie

Aan de Ettensebaan is een klein "bedrijventerrein" aanwezig. In het gebied zijn voor zover bekend geen bedrijven in hogere categorieën aanwezig dan algemeen toegestaan. Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hierboven uiteengezet, is sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

4.6 Geluid

4.6.1 Achtergronden

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed

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

4.6.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

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

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Het plangebied ligt niet binnen de zone voor vliegtuiglawaai en industrielawaai, waardoor deze aspecten niet nader worden beschouwd.

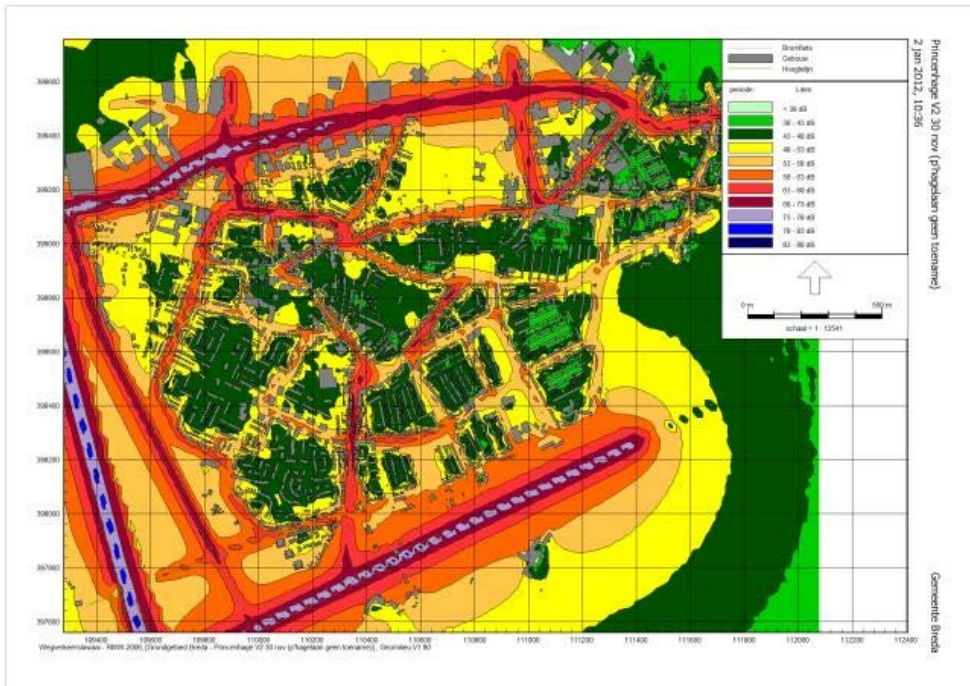
4.6.3 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van een aantal wegen (bijvoorbeeld Rijksweg A16, Princenhagelaan, Rithsestraat, Graaf Engelbertlaan) en binnen de zone van spoortraject HSL. Het bestemmingsplan kent twee ontwikkelingen die akoestisch onderzoek noodzakelijk maakt (toetsing aan de Wet geluidhinder). De eerste ontwikkeling betreft de Advocaatsdreef 15-17, waar een woning anders wordt gesitueerd op het perceel. Het akoestisch onderzoek (zie bijlage 2) geeft afdoende informatie om te concluderen dat met de gewijzigde plaatsing op het perceel een aanvaardbare akoestische situatie aanwezig is. De situering voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, maar is met inachtneming van het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder van de gemeente Breda te realiseren. Op basis hiervan is een hogere waardeprocedure doorlopen, parallel aan de bestemmingsplanprocedure (bijlage 2).

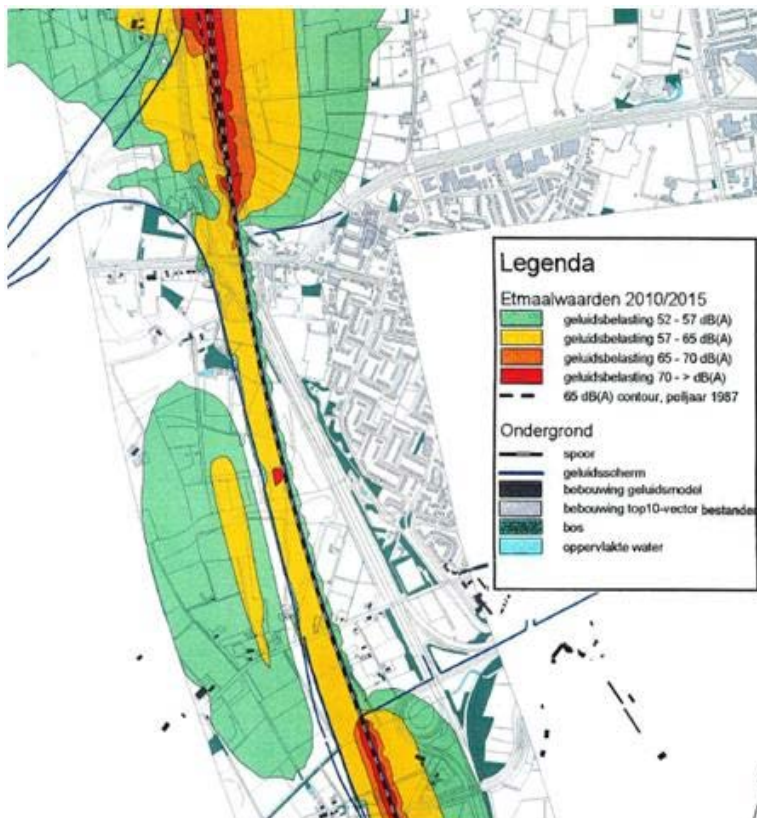
De tweede ontwikkeling betreft de Dreef 85-101, waar maximaal 22 woningen mogelijk worden gemaakt, waarvan een viertal woningen aan de Dreef en 18 woningen op de achterliggende gronden. Het plangebied is gelegen binnen de zone van het Heuvelplein. Uit akoestisch onderzoek (zie bijlage 4) is gebleken dat door de herinrichting van het Heuvelplein en een gedeelte van de aangrenzende straten, met een ander verhardingstype, voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Deze herinrichting staat reeds op de onderhoudsplanning van de gemeente en wordt op korte termijn uitgevoerd. Hiermee is een hogere grenswaarde voor één of meerdere van de nieuw te bouwen woningen niet noodzakelijk.

Daarnaast is de inrichting van garagebedrijf Van Campenhout (akoestisch) relevant voor de ontwikkeling in het plangebied. Het bouwplan is namelijk gelegen binnen de richtafstand welke voortvloeit uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Naar deze situatie is onderzoek verricht (zie bijlage 5). Op grond van dit onderzoek moet worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet mogelijk is zonder specifieke maatregelen. Dit kunnen maatregelen aan de bron dan wel maatregelen aan de ontvanger zijn. Zonder deze maatregelen wordt de bedrijfsvoering van Van Campenhout belemmerd. Als mogelijke maatregelen kan gedacht worden aan het vastleggen van afspraken met Van Campenhout ten aanzien van zijn bedrijfsvoering. Uit deze afspraken zou moeten blijken dat zij ten hoogste 12x per jaar activiteiten ontplooiën buiten de dagperiode. Hiermee is sprake van een incidentele bedrijfssituatie. Dan zijn er nauwelijks aanvullende stedenbouwkundige eisen voor het plan. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, kunnen maatregelen voor de avondperiode daadwerkelijk worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Daarbij dient dan een geluidscherm van tenminste 3,8 meter hoog en een dove gevel aan de noordzijde van de woning aan de Dreef direct grenzend aan de inrichting van Van Campenhout te worden gerealiseerd.

Voor het overige zijn er in het plangebied geen ontwikkelingen waarvoor nadere toetsing aan de Wet geluidhinder plaats hoeft te vinden. Het aspect geluid staat de totstandkoming van het bestemmingsplan niet in de weg. Er is middels een onderzoek op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt wat de geluidkwaliteit in het plangebied is. De maatgevende geluidbronnen en hun invloeden in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt in de figuren 4.6 en 4.7. Dit onderzoek op hoofdlijnen heeft geen effect op de totstandkoming van het bestemmingsplan.



Figuur 4.6 Invloed gezoneerde en niet-gezoneerde wegen in het plangebied



Figuur 4.7 indicatie van invloed HSL in het plangebied

4.6.4 Conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van een aantal wegen en nabij een spoorweg. Voor de ontwikkeling aan de Advocaatsdreef 15-17 is de procedure voor hogere waarde doorlopen (zie bijlage 2). Voor de uitvoering van een ontwikkeling aan de Dreef 85-101 dienen passende maatregelen gerealiseerd te worden als gevolg van de inrichting van garagebedrijf Van Campenhout, waarmee een aanvaardbare akoestische situatie ontstaat. Het bestemmingsplan kent voor het overige geen ontwikkelingen die akoestisch onderzoek noodzakelijk maken. Het aspect 'geluid' staat de totstandkoming dan ook niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Achtergronden

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. Dit onderdeel is 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.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Het ministerie Infrastructuur en Milieu (I&M) heeft de definitie van 'in betekenende mate' 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, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op 16 januari 2009 is het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. 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 onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met deze regels wordt de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

4.7.3 Conclusie

In het plangebied worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Geur

4.8.1 Achtergronden

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.

4.8.2 Regelgeving

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De wet geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit stallen van veehouderijen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moeten worden meegenomen. De wet heeft ook consequenties voor de wijze waarop in ruimtelijke plannen het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt. De vaste wettelijke waarden zijn opgenomen in tabel 4.1. In tabel 4.1 en 4.2 staat "Ou" voor Odourunit per m³. Deze brengt de sterkte van de geur op een bepaalde locatie in beeld.

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

Tabel 4.1 Vaste wettelijke waarden

In 2008 is door de gemeente een verordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld waarbij wordt afgeweken van de wettelijke norm. De normen uit deze gebiedsvisie zijn opgenomen in tabel 4.2.

Gebied	Norm
Bestaande bebouwde kom	3 Ou
Nieuwe woon- en werklocaties	8 Ou
Buitengebied	14 Ou

Tabel 4.2 Voorstel norm gebiedsvisie

De doelstelling voor 2015 ten aanzien van geur luidt: 'Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor'.

4.8.3 Conclusie

In het plangebied worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekende mate bijdragen aan de geurhinder. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat de Wet geurhinder en veehouderij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Achtergronden

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;
- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor [concept Besluit externe veiligheid transportroutes, Bevt]);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

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.

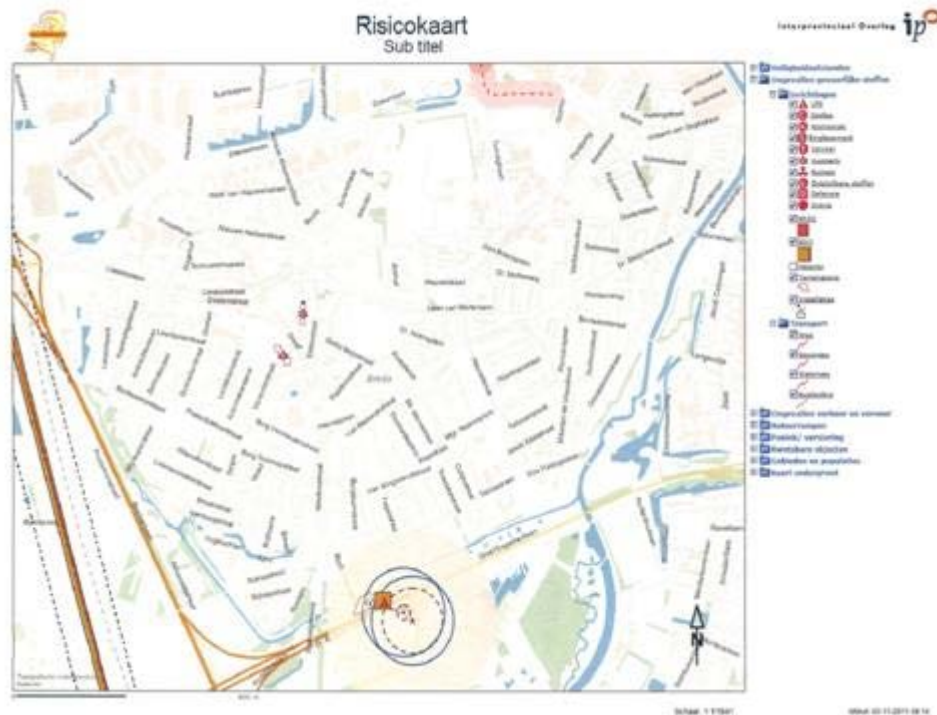
Groepsrisico (GR)

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.

4.9.3 Onderzoek plangebied

Invloedsgebieden

In figuur 4.8 zijn de invloedsgebieden die zich over het plangebied uitstrekken inzichtelijk gemaakt. 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.



Figuur 4.8 Risicocontouren binnen het plangebied

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Risicovolle inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven met gevaarlijke stoffen geldt het Bevi. Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen kwetsbare objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Als grenswaarde voor het PR voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen geldt de 10^{-6} -contour (een kans van 1 op 1.000.000). Ook beperkt kwetsbare objecten zoals winkels, restaurants, sporthallen en (kleinere) kantoren zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen. Voor het GR is sprake van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare functies.

Tankstation ESSO Roc 't Hout, Graaf Engelbertlaan 200

Nabij het plangebied is het LPG tankstation Esso Roc 't Hout gelegen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor de PR-contour (10^{-6} -contour) bij LPG-tankstations zijn in het Bevi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn. Voor nieuwe beperkte kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Voor het onderhavige tankstation is de doorzet van LPG niet begrensd tot ten hoogste 1.000 m³ per jaar. De volgende afstanden gelden ten aanzien van:

- het LPG vulpunt, 40 meter (getoetst aan een bestaande situatie volgens tabel 2a bijlage 1 Revi),
- het LPG vulpunt, 110 meter (getoetst aan een nieuwe situatie volgens tabel 1 bijlage 1 Revi);
- het ondergronds LPG reservoir, 25 meter;
- de LPG afleverzuil, 15 meter.

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Binnen de PR-contouren gelegen in het plangebied zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig dan wel geprojecteerd. Op basis van de vergunde doorzet zou in nieuwe situaties een afstand voor de 10^{-6} -contour gelden van 110 meter. Voor bestaande situaties geldt een afstand van 40 meter. In de VROM publicatie uit 2007 'gewijzigde afstanden voor LPG autotankstations (bestaande situaties)' wordt geadviseerd om bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan (een nieuw bestemmingsplan kan worden beschouwd als een nieuwe situatie) te anticiperen op deze kleinere contouren, mits de afstanden tussen het LPG-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn dan de afstanden uit tabel 2a (10^{-6} voor bestaande situaties) van bijlage 1 bij de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Naar verwachting zal op korte termijn tabel 1 van bijlage 1 van het Revi worden vervangen door tabel 2a. dit betekent dat op dat moment ook voor nieuwe situatie de kleinere afstanden zullen gelden. Het dichtstbijzijnde kwetsbare object (een woning) gelegen in plangebied, bevindt zich op een afstand van meer dan 110 m van het vulpunt.

Groepsrisico

De invloedsgebieden waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord, zijn 150 meter vanaf het LPG reservoir en het LPG vulpunt. Deze invloedsgebieden liggen deels over het plangebied. Binnen het invloedsgebied van het LPG vulpunt dat is gelegen in het plangebied zijn geen objecten aanwezig. De contour van het invloedsgebied van het LPG reservoir 'schampt' enkel een tweetal woningen. Er is derhalve geen sprake van een groepsrisico. Er is hiervan derhalve ook geen berkening uitgevoerd dan wel bijgevoegd. Opgemerkt wordt dat binnen de genoemde invloedsgebieden de Zuidelijke Rondweg is gelegen. Overeenkomstig de rekenmethodiek worden verkeersdeelnemers echter niet meegenomen in de bepaling van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet van toepassing. Indien binnen het invloedsgebied een nieuw ontwikkeling wordt gepland, dient het groepsrisico (opnieuw) te worden bepaald en verantwoord.

Boerenbond, Doelen 37 en Hobby Centrale Princenhage, Esserstraat 65.

Dit betreffen twee verkooppunten van consumentenvuurwerk. Deze bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. Het Bevi is niet van toepassing op deze bedrijven. Het Vuurwerkbesluit kent een effectgerichte benadering. De veiligheidscontouren vallen binnen de inrichtingsgrens. Bij een incident zijn er geen effecten buiten de inrichtingsgrens te verwachten. Dergelijke bedrijven worden dan ook niet aangemerkt als risicobedrijven.

4.9.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (concept Besluit externe veiligheid transportroutes, Bevt). 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.

Wegen

Gebiedsinformatie

De Rijksweg A16 grenst aan het plangebied. Over deze Rijksweg vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg levert externe veiligheidsrisico's op voor de nabije omgeving. In 2013 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking en zal daarmee de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' vervangen. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Bevt zijn de hiertoe uitgevoerde onderzoeken (Basisnetten Weg en Water) reeds als bijlage bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen. Aan het plangebied grenst het navolgende wegvak: Wegvak B 40 Rijksweg A16/A58: Knooppunt Princeville - afrit 15 (Rijsbergen).

Veiligheidsafstand

In het algemene risicobeleid dat binnen Nederland wordt gehanteerd is bepaald dat de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op de miljoen per jaar mag zijn (= 10^{-6} , plaatsgebonden risico). Dat betekent dat binnen een bepaalde zone langs de weg (dit is de zogenaamde veiligheidszone) geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. De grootte van de veiligheidszone is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer. De veiligheidsafstand, gemeten vanaf het midden van de weg, bedraagt 26 meter voor wegvak B40. Dit betekent dat er binnen deze afstand geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn

toegestaan. Binnen deze afstand zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze veiligheidsafstand worden niet mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling.

Plasbrandaandachtgebied

In het Basisnet Weg is, net als in het Basisnet Spoor, het begrip plasbrandaandachtgebied (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 daarom aangeduid als plasbrandaandachtgebied (PAG). De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden verantwoordelijk zijn voor deze locatie wordt gebouwd. Voor deze zone gelden bovendien aanvullende bouwvoorschriften. Langs wegvak B40 is een dergelijk aandachtgebied aanwezig. In het PAG zijn echter geen objecten aanwezig. Het betreft een conserverend bestemmingsplan; nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt binnen het PAG.

Groepsrisico

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een rijksweg waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn van invloed op de hoogte van het groepsrisico (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 GR worden verantwoord. 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 B40 het groepsrisico (nu en in 2020) kleiner is dan $0,1 \cdot$ de oriëntatiewaarde. In dit bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkeling binnen 200 meter van de Rijksweg niet mogelijk gemaakt.

Verantwoording groepsrisico tengevolge van de gevaarlijke transporten over weg

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

Er is sprake van een conserverend 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:

In het kader van de Basisnet 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 overschreden. Voor de weg geldt zelfs dat het groepsrisico kleiner is dan $0,1 \cdot$ oriëntatiewaarde. Bovendien is in het kader van de mogelijke ontwikkeling van Dinalog Campus langs dit wegvak door Arcadis Nederland BV op 17 juni 2011 een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat, inclusief de genoemde ontwikkeling, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

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

In het kader van het Basisnet 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:

Niet van toepassing. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

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

Niet van toepassing.

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

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

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

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

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

De brandweer is op de hoogte van de situatie 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:

In de nabijheid van het spoor of de weg bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen.

Spoor

Langs het plangebied loopt de HSL spoorlijn. Over dit traject worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en is derhalve voor het aspect externe veiligheid niet relevant.

4.9.5 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. Er zijn geen buisleidingen die van invloed zijn op het plangebied.

4.9.6 Conclusie

Er is gekeken naar risico's van inrichtingen (plaatsgebonden en groepsrisico), wegen (plasbrandgebied, veiligheidsafstand en groepsrisico), spoorwegen en buisleidingen. In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het plaatsgebonden en groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.10 Molenbiotoop

Korenmolen 'De Hoop' neemt een markante plaats in binnen Princenhage en is aangewezen als rijksmonument (zie paragraaf [2.2.1](#)). Het beleid is erop gericht de molen voor het karakteristieke dorpsgezicht van Princenhage te behouden. Hierbij dient de mogelijkheid open gehouden te worden de molen in volle glorie te herstellen en de vlucht weer bovenop de molen te plaatsen. De vrije windvang dient verzekerd te zijn om het voortbestaan van een maalvaardige molen te kunnen waarborgen.

Van belang hierbij is dat de omgeving zo moet zijn ingericht dat de molen voldoende windtoevoer en -afvoer heeft en voorts dat de belevingswaarde van de molen in acht genomen moet worden. Dat laatste houdt in dat de molen tegen de lucht moet afsteken en niet omringd mag zijn door bouwwerken die niet passen bij het monumentale karakter van de molen. Niet alleen de schaal van bebouwing is van belang, maar ook de vorm en kleurstelling. Daarnaast dient bij de bescherming van de omgeving van de molen rekening gehouden te worden met de juiste beplantingshoogte.

Ter bescherming van dit belang is in de planregels en op de verbeelding een molenbeschermingszone, een zogeheten molenbiotoop, opgenomen. Hierbinnen gelden beperkingen aan de toegestane bouwhoogtes van bouwwerken in de directe omgeving van de molen. De molenbiotoop heeft een straal van 400 meter rondom de molen. Binnen een afstand van 100 meter van de molen mogen geen bouwwerken worden opgericht van meer dan 8,9 meter hoog. In de zone van 100 tot 400 meter rondom de molen geldt een oplopende maximale bouwhoogte. Deze wordt berekend aan de hand van de volgende formule:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

Hierbij is $H(x)$ de maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel (bouwwerk) op afstand x in meters, x is de afstand in meters van het obstakel tot de molen, n is een constante die te maken heeft met de karakteristiek van de omgeving. In dit geval is de omgeving als 'gesloten' te beschouwen, waarbij een waarde voor n hoort van 50. Verder in de formule is c een constante afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, in dit geval met een waarde van 0,2. Tot slot is z de askophoogte, welke wordt bepaald door de helft van de lengte van de vlucht, vermeerderd met de hoogte van de belt. De lengte van de vlucht van deze molen bedraagt 27,50 meter, dus de helft van de lengte van de vlucht bedraagt 13,75 meter. De belhoogte van deze molen bedraagt 20,50 meter. De waarde z bedraagt voor deze molen $13,75 + 20,50 + 34,25$ meter. Met gebruikmaking van bovenstaande formule bedragen de maximale bouwhoogtes (afgerond op hele meters) 9 meter op een afstand van 100 meter van de molen, 11 meter op een afstand van 200 meter, 13 meter op een afstand van 300 meter en 15 meter op een afstand van 400 meter.

Bestaande bebouwing, al dan niet met een afwijkende bouwhoogte ten opzichte van de regeling voor de molenbiotoop, mag worden gehandhaafd.

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, 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 planregels

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 de 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 afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een afwijking 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 voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er in de wijk geen ruimte is voor nieuwbouw van woningen of andere gebouwen. Er zijn evenmin locaties waar het zeker is dat op afzienbare termijn de functie zal vervallen en waar herontwikkeling mogelijk is.

Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de regels is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening.

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

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2. Bedrijven met een hogere categorie of bedrijfstypen die niet zijn opgenomen in de bijlage bij de planregels, mogen worden gehandhaafd (bestaande bedrijven). In de planregels is een afwijkmogelijkheid opgenomen om ook nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Binnen deze bestemming is tevens een bestaand motorbrandstoffenverkooppunt zonder lpg aan de Haagweg positief bestemd. Verder is een locatie aan de Ettensebaan nader aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - kermisexploitanten'. Op een aantal locaties is een bedrijfswoning aanwezig. Deze mag worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn echter niet toegestaan.

De grotere nutsinstallaties worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' rechtstreeks mogelijk gemaakt.

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

Centrum (artikel 4)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau, is in de planregels het dorpshart bestemd als 'Centrum'. Hier zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, cultuur en ontspanning, horeca, kleine kantoorruimtes (tot een maximum van 500 m²) en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De 2 supermarkten zijn specifiek aangeduid. Met betrekking tot de horecabedrijven is, conform de vigerende situatie, een beperking in aantal en categorie geregeld.

Er mag tevens worden gewoond, echter kamerverhuur is niet toegestaan, evenals woningvermeerdering.

Cultuur en ontspanning (artikel 5)

De sexclub 'Erotisch Centrum' aan de Haagweg 199 is positief bestemd. De locatie is aangeduid als 'seksinrichting'. Tevens is het Princenhaags museum aan de Haagweg positief bestemd.

Detailhandel (artikel 6)

De panden die buiten het centrumgebied zijn gelegen en als winkel zijn ingericht, zijn bestemd als detailhandel. Aan de Haagweg is tevens een supermarkt (Jumbo) gevestigd. Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Steenakker - Stadionstraat e.o.' is hier geen supermarkt, detailhandel in voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging en volumineuze detailhandel toegestaan. Alleen kleinschalige detailhandel (maximaal 100 m²) is toegestaan.

Wonen op de verdiepingen is toegestaan; woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Gemengd-1 (artikel 7)

Het 'bedrijventerrein' aan de Ettensebaan is bestemd voor gemengde doeleinden. Binnen deze bestemming is kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan en volumineuze detailhandel. Een locatie van een verzamelgebouw waarin onder andere een consultatiebureau en een chiropractor zijn gevestigd, hoek Wethouder van Haperenstraat- Adriaan Klaassenstraat, is tevens positief bestemd met de aanduiding 'maatschappelijk'.

Gemengd-2 (artikel 8)

Een aantal locaties is bestemd als Gemengd-2. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Daar waar een kantoor is gevestigd, is dat aangeduid. Nieuwe kantoren zijn niet toegestaan. Tevens is op de locatie Haagweg een woning aanwezig; deze is ook positief bestemd. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

De molen aan de Liesboslaan heeft tevens een specifieke aanduiding gekregen. De molen kan voor verschillende functies gebruikt worden. Bovendien is ondergeschikte horeca en detailhandel, net als in het voorheen geldende bestemmingsplan toegestaan.

Gemengd-3 (artikel 9)

De locatie aan de Nieuwe Heilaarstraat 2a en op de hoek van de Vincent van Goghstraat - Haagweg hebben de bestemming Gemengd-3 gekregen. In de plint zijn verschillende functies toegestaan, zoals kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en sportvoorzieningen. Op de verdiepingen mag worden gewoond. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Gemengd-4 (artikel 10)

De (voormalige) wijkcentra (en ander maatschappelijk vastgoed) zijn bestemd als 'Gemengd-4'. Voor deze locaties is gekozen de toegestane functies te verruimen. Naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca, is ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toegestaan. Op die manier ontstaat flexibiliteit in gebruik en kunnen de (voormalige) wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

Groen (artikel 11)

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.

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 12)

De solitaire horecavestigingen, zoals de snackbars, cafe's en het hotel Princeville, zijn positief bestemd. Wonen op de verdiepingen is toegestaan, behalve bij het hotel. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Kantoor (artikel 13)

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen die gelegen zijn op diverse locaties in het plangebied. De gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte en het bouwvlak zijn vastgelegd op basis van de aanwezige bebouwing.

Maatschappelijk (artikel 14)

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 specifiek aangeduid. Verder is ook op de locatie van Thebe een aantal aanduidingen opgenomen, naar aanleiding van 4 verleende omgevingsvergunningen voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw bestaat uit zorgwoningen, die ook als zodanig zijn aangeduid.

Natuur (artikel 15)

Het beekdal van de Bijloop is bestemd als 'Natuur'. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecologie' toegekend. Aangezien deze gronden al deels verhard zijn, is de feitelijke situatie positief bestemd.

De bestemming biedt een kader voor behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden. Vanwege de aanwezige ecologische waarden mogen niet zonder meer bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. Medegebruik voor (extensieve) recreatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Recreatie (artikel 16)

De in het plangebied aanwezige volkstuinten zijn binnen de bestemming 'Recreatie' opgenomen met een specifieke aanduiding 'volkstuint'. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Een uitzondering wordt gevormd door kleine bergingen, kasjes en dergelijke op het volkstuintencomplex en bouwwerken van ondergeschikte aard. Het bouwvlak alsmede de opgenomen bouwhoogten zijn gebaseerd op de huidige situatie.

Sport (artikel 17)

Voor de aanwezige sportvoorzieningen inclusief de daartoe behorende bebouwing, zoals sportzalen en kleedruimten, wordt 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.

Verkeer (artikel 18)

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'. Ter plaatse van de Dreef 85-101 is ten behoeve van een woningbouwontwikkeling de aanduiding 'parkeerterrein niet toegestaan' toegekend aan een deel van de locatie om de kwaliteit van het te realiseren hofje te garanderen.

Water (artikel 19)

Langs de randen van het plangebied lopen enkele waterlopen, die zijn bestemd als 'Water'. Tevens hebben rententievijvers, onder andere in het noordwesten van het plangebied, de bestemming 'Water' gekregen. De waterloop Bijloop heeft gezien het daaraan toegekende ecologisch belang de bestemming 'Natuur' gekregen, waarbinnen, naast de ecologische, ook waterstaatkundige doeleinden mogelijk zijn gemaakt.

Wonen (artikel 20)

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. 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. In veel gevallen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig aan de voorzijde. Het betreft hier gebouwen in veel variaties die (veelal) sinds de bouw van de woning aanwezig zijn en als zodanig zijn mee ontworpen. In de planregels is bepaald dat de bestaande gebouwen aan de voorzijde zijn toegestaan, maar dat de oppervlakte, goot- en/of bouwhoogte niet mag wijzigen.

Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan. Dit wordt met name gemotiveerd in paragraaf 2.3.1 van de toelichting. 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. 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.

Ook aan de locatie aan de Dreef 85-101 is de bestemming 'Wonen' gegeven. Aan de locatie is een bouwvlak toegekend en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op grond hiervan zijn maximaal 22 woningen toegestaan, waarbij een bepaalde kwaliteit van het openbaar is gebied is gegarandeerd door parkeren niet toe te staan.

Tevens is de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-2' opgenomen. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' laten vervallen, indien niet binnen de gestelde termijn een omgevingsvergunning voor het bouwen van kracht is. Met het laten vervallen van deze aanduiding kunnen vervolgens geen woningen meer worden toegevoegd. Hiermee kan het ooit gewenste, maar gedurende geruime tijd niet gerealiseerde aantal woningen worden vrijgegeven voor ontwikkeling elders in de stad.

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. De verleende afwijking hoeft niet te worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan en dus hoeft de woonbestemming op het betreffende perceel niet gewijzigd te worden. Een aan huis verbonden beroep in een bijgebouw dat middels een afwijking (voorheen vrijstelling/ontheffing) is verleend is dus legaal en passend binnen onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast 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 afwijking om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

Op enkele locaties worden panden en/of percelen, naast de hoofdfunctie wonen, ook aangewend voor andere gebruiksvormen. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige bedrijfjes die niet meer passen onder de noemer van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, of bijvoorbeeld kantoorruimtes die de reikwijdte van een aan-huis-verbonden beroep overstijgen. Voor dergelijke functies zijn binnen de hoofdbestemming 'Wonen' functieaanduidingen toegekend, passend bij het bestaande en/of concreet gewenste gebruik.

Woongebied (artikel 21)

Ter plaatse van de voormalige bedrijfslocatie van Hessels aan de Haagweg is de bestemming 'Woongebied' toegekend. Op grond van de regels kunnen woningen, appartementen of onzelfstandige studenteneenheden worden gerealiseerd. Deze aantallen zijn echter wel gemaximaliseerd in de regels.

Binnen de regels is voor deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee enige sturing, met name in de tijd, gegeven kan worden aan het komen tot realisatie. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de aanduiding 'maximum aantal

wooneenheden' laten vervallen, indien niet binnen de gestelde termijn een omgevingsvergunning voor het bouwen van kracht is. Met het laten vervallen van deze aanduiding kunnen vervolgens geen woningen meer worden toegevoegd. Hiermee kan het ooit gewenste, maar gedurende geruime tijd niet gerealiseerde aantal woningen worden vrijgegeven voor ontwikkeling elders in de stad. Hiermee worden loze bouwclaims voorkomen.

Waarde-Archeologie (artikel 22)

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 behelst 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.

Waterstaat - Waterbergingsgebied (artikel 23)

Een klein deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de waterberging. Om de belangen van het waterbergingsgebied veilig te stellen is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied' aan de gronden toegekend. Hierin is geregeld dat voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden, zoals het ophogen van gronden en dempen van watergangen, een omgevingsvergunning is vereist.

Waarde-Cultuurhistorie (artikel 24)

De bebouwing aan de Haagweg, Liesboslaan en een aantal zijstraten hiervan vormen de oude oorspronkelijk lintbebouwing van Princenhage. Hoewel deze bebouwing niet als beschermd dorpsgezicht wordt aangemerkt, wordt deze wel met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' beschermd. Het onderzoek van Baac (zie bijlage) heeft hieraan ten grondslag gelegen.

De bestaande bebouwing mag niet zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden, indien deze wijziging zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Algemene gebruiksregels (artikel 26)

In dit artikel zijn enkele bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels (artikel 27)

Er zijn aanduidingsregels opgenomen voor:

- molenbiotoop;
- straalpad;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- zoekgebied voor ecologische verbindingzone.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De zogenoemde 'grondexploitatiewet' is een onderdeel van deze Wro (afdeling 6.4) en met name ingesteld om aan de gemeente bij particuliere ontwikkelingen een goede regeling voor kostenverhaal en het stellen van locaties-eisen te bieden. In § 6.2 is beschreven of de grondexploitatiewet van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan is gegeven.

In § 6.3 is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan uitgevoerd zal worden. 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. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. De enige nieuwe ontwikkelingsmogelijkheid heeft betrekking op de Advocaatsdreef 15-17 waar twee woningen kunnen worden samengevoegd tot een woning en een nieuwe woning naast kan worden gebouwd. Hetgeen voorts aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (dit valt niet onder de grondexploitatiewetgeving, zoals de locatie Princenhagenlaan Zuid) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro. Bovendien is de gemeente eigenaar van deze gronden en is kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de gronduitgifteprijs.

6.2 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 (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 locaties-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) 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 hoeft te worden vastgelegd en geen locaties-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.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (dit valt niet onder de grondexploitatiewetgeving, zoals de locatie Princenhagenlaan Zuid) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro. Bovendien is de gemeente eigenaar van deze gronden en is kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de gronduitgifteprijs.

Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure extra woningen (woningvermeerdering is uitgesloten) mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaande wijk betreft waarbinnen voor het grootste gedeelte geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Uitzondering hierop wordt gevormd door de bouwmogelijkheden aan de Advocaatsdreef 15-17.

Het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd.

Voor het toevoegen van de bouwmogelijkheid aan de Advocaatsdreef 15-17 zijn kosten verhaald via het in rekening brengen van leges en de daarvoor benodigde onderzoeken zijn voor rekening van initiatiefnemer uitgevoerd. Ook is het verhalen van eventuele planschade met initiatiefnemer overeengekomen.

Voor de bouwmogelijkheden op de locatie Dreef 85-101 is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij ten aanzien van onder meer de plankosten, eventueel verhaal van planschade en de aanleg van het openbaar gebied. Hiermee wordt het kostenverhaal vastgelegd.

Er hoeven geen eisen gesteld te worden aan de openbare ruimte, buiten de ontwikkelingslocaties, omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd. Er hoeven geen kosten verhaald te worden en een exploitatieplan is dus niet nodig.

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 Procedure en communicatie

7.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (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 Besluit ruimtelijke ordening 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, VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. Brabant Water, Breda;
5. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
6. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
7. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
8. Tennenet, Arnhem;
9. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
10. Enexis, 's-Hertogenbosch;
11. Ziggo, Den Haag;
12. Brabantse Milieufederatie;
13. Nederlandse Gasunie;
14. ZLTO, afdeling Breda, Teteringen;
15. Rijksdienst voor het cultureel erfgoed;
16. Rijkswaterstaat dienst Noord-Brabant;
17. Dorpsraad Princenhage;
18. Wijkraad Haagpoort.

De instanties hebben tot 28 juni 2012 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. De instanties genoemd onder 1, 2, 7, 8, 17 en 18 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1 en 8 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder 2, 7, 17 en 18).

Vooroverlegreacties

De reacties van het Waterschap Brabantse Delta, Kamer van Koophandel, Dorpsraad Princenhage en Wijkraad Haagpoort zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het vooroverleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. Waterschap Brabantse Delta samenvatting

- a. Verzocht wordt het Waterschap in een vroegtijdig stadium te betrekken bij verdere uitwerking van een te ontwikkelen locatie. Indien het afstromend hemelwater wordt aangesloten op oppervlaktewater dient de lozing via een retentievoorziening te geschieden. Ontwikkeling van de ontwikkellocatie Princenhagelaan (zone A16) mag geen nadelige gevolgen hebben voor het reserveringsgebied waterberging.

beantwoording

De ontwikkelingen zijn in de toelichting beschreven in paragraaf 2.4. De locatie Princenhagelaan Zuid (zone A16) was reeds in het voorgaande bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt. Als er voor de locatie concrete plannen worden ontwikkeld dan zal het Waterschap in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden.

De ontwikkeling Advocaatsdreef 15-17 (herverkaveling) wordt in onderhavig bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt. Ook deze locatie is in de "wro-zone- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen" gelegen. In overleg met het waterschap is het acceptabel geacht dat op de voorgestelde locatie een woning wordt opgericht.

- b. Verzocht wordt figuur 4.1 in paragraaf 4.3.2 in de toelichting te vervangen door de tekening, die als bijlage is bijgevoegd.

beantwoording

Figuur 4.1 is vervangen door de tekening die is bijgevoegd.

- c. Verzocht wordt in de toelichting te verwijzen naar het Waterbeheerplan 2010-2015 en de volgende tekst toe te voegen. "In het waterbeheerplan wordt aangegeven dat het Watertoetsbeleid binnen de planperiode.....te willen vergroten."

beantwoording

In de toelichting is verwezen naar het Waterbeheerplan 2010-2015 en de voorgestelde tekst is toegevoegd.

- d. De bestemmingen 'ecologische verbindingzone' en de 'reserveringsgebieden waterberging' komen niet geheel overeen met de provinciale kaarten. Verzocht wordt de verbeelding aan te passen.

beantwoording

De gebiedsaanduidingen 'wro-zone - zoekgebied ecologische verbindingzone' en 'wro-zone-zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' op de verbeelding zijn in overeenstemming gebracht met de provinciale kaarten.

Onder voorbehoud wordt een positief wateradvies gegeven. Het voorbehoud heeft betrekking op het volledig dubbel bestemmen van de ecologische verbindingzone en de reserveringsgebieden waterberging. En ten tweede op het vervangen van figuur 4 in paragraaf 4.3.2.

conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2. Kamer van Koophandel Zuidwest Nederland

Samenvatting

- a. Verzocht wordt de bestemmingsregels te vereenvoudigen door ten eerste de bestemmingen 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' en 'Gemengd-3' samen te voegen tot 1 bestemming en de bouwregels te heroverwegen.

beantwoording:

Het is inderdaad mogelijk om 1 gemengde bestemming op te nemen in het bestemmingsplan. Echter, met het toestaan voor gebruik voor woondoeleinden en kantoordoeleinden zijn we terughoudend, zie hiervoor paragraaf 2.3. Zo zijn er verschillende vormen van een gemengde bestemming ontstaan. Kortom, flexibiliteit in bepaald functiegebruik is op deze locaties wenselijk, maar bepaalde functies zijn dus afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden op basis van het oude bestemmingsplan en beleid niet toegestaan. Hierdoor zijn 4 gemengde bestemmingen ontstaan. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- b. Verzocht wordt geen apart vergunningentraject voor te schrijven voor vestiging van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in een bijgebouw.

beantwoording

De afwijking van de gebruiksregels voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen is opgenomen om te kunnen toetsen of een dergelijke activiteit qua aard, omvang en uitstraling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de woonomgeving en tevens geen overlast veroorzaakt met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking en parkeren. Zonder afwijkingsbevoegdheid is deze toets vooraf niet mogelijk. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Dorpsraad Princenhage

Samenvatting

Opmerkingen:

- a. De verbeelding is niet duidelijk, doordat aanduidingen over elkaar heen staan en cijfertjes klein zijn.

beantwoording

Daar waar mogelijk zijn de aanduidingen naast elkaar gezet op de verbeelding. Digitaal zijn de aanduidingen goed raadpleegbaar. Op grond van de Wro is bovendien niet de analoge kaart, maar de digitale bestemmingsplankaart bepalend. De verbeelding is aangepast.

- b. In de toelichting staan schrijffouten.

beantwoording

De (genoemde) type- en schrijffouten zijn gecorrigeerd. De toelichting is aangepast.

- c. De dorpsraad maakt zich zorgen over het verkeer in de wijk. Verzocht wordt om aandacht voor de verkeerskundige aspecten bij eventuele latere ontwikkelingen.

beantwoording

De verkeerskundige consequenties van eventuele initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen worden altijd door de gemeente beoordeeld op basis van vastgesteld beleid en meegewogen in de totale beoordeling van een plan. Alleen bij een positieve beoordeling (dus ook van de verkeerskundige aspecten) van een initiatief, wordt door de gemeente medewerking verleend aan het juridisch planologisch mogelijk maken van het initiatief. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- d. In paragraaf 1.3 is onduidelijk welke verleende artikel 19 WRO procedures zijn vertaald in het bestemmingsplan.

beantwoording

Alle bouwplannen waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is verleend na het doolopen van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn vertaald in het bestemmingsplan. Het is niet noodzakelijk en gebruikelijk deze op te nemen in paragraaf 1.3; de toelichting is niet aangepast.

- e. Verzocht wordt in paragraaf 2.3.1 alleen de conclusies en uitgangspunten voor Princenhage te vermelden en niet ook die voor de wijk Heuvel.

beantwoording

Het klopt dat in de nota Verzilvering@Breda conclusies voor Heuvel en Princenhage samen zijn genomen. In paragraaf 2.3.1. worden conclusies getrokken die enkel van toepassing zijn op het plangebied: Princenhage en Haagpoort. De toelichting is niet aangepast.

- f. Er loopt een initiatief voor het realiseren van een tennispark. Gevraagd wordt of hierop geanticipeerd kan worden in het bestemmingsplan. Verder wordt gevraagd of de uitbreiding van de kleedlokalen van Groen-Wit passen binnen het nieuwe bouwvlak.

beantwoording

Het initiatief voor een tennispark is bekend. Zolang er echter geen concrete plannen hiervoor zijn waarover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, kan hier geen rekening mee worden gehouden in het voorliggende bestemmingsplan.

De uitbreiding van de kleedlokalen van Groen-Wit past binnen het bouwvlak dat is toegekend.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- g. Ter plaatse van de tijdelijke huisvesting van de Sinte Maerte school is de bestemming 'Gemengd-2' en de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Verzocht wordt deze locatie te bestemmen als 'Groen' of 'Natuur', mede gelet op het feit dat de locatie deels in de Wro-zone ligt voor ecologische verbindingzone en zoekgebied watersystemen.

beantwoording

De vigerende bestemming is ter plaatse overgenomen. Bovendien is deze locatie in de kantorennota aangewezen als kantoorlocatie. Er is geen aanleiding de locatie anders te bestemmen. De verbeelding is niet aangepast.

- h. Verzocht wordt om een verankering van de ordenkaart in het bestemmingsplan. Verder is onduidelijk waarom niet alle gemeentelijke en rijksmonumenten zijn opgenomen als 'bijzonder'. Voor de categorie 'verstorend' wordt verzocht het mogelijk te maken dat deze worden vervangen en te voorzien van een betere ruimtelijke kwaliteit.

beantwoording

De beschermde monumenten hebben op grond van de Monumentenwet 1988 en Erfgoedverordening Breda 2011 een zelfstandig beschermingskader. Het is niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan andere maatregelen dan bouwhoogte en goothoogte voor deze objecten op te nemen. Het is daarnaast ook onwenselijk dit in het bestemmingsplan op te nemen, omdat aanpassingen in het beleid, zoals bijvoorbeeld de aanwijzing van nieuwe documenten, dan gelijk dienen te leiden tot wijziging van het bestemmingsplan.

Het beschermde en onbeschermde gebouwde erfgoed van Princenhage bevindt zich met name langs de historische linten, zoals in paragraaf 2.2.1 beschreven. Waar noodzakelijk (architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit met een meerwaarde voor het historisch karakter) krijgt het erfgoed in Princenhage 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 (BAAC rapport B-11.0185, november 2011) uit laten voeren voor het gebied dat in het vigerende bestemmingsplan Princenhage was aangeduid als karakteristiek dorpsgezicht. In het kader van het onderzoek is, om inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige en architectonische patronen in Princenhage, een zogenaamde ordenkaart vervaardigd (zie bijlage). Hierin is te zien welke panden en tracés welke waardering hebben gekregen. De ordenkaart (zie bijlage) is in het bestemmingsplan verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. In het bestemmingsplan zijn de op deze ordenkaart als 'bijzonder' of 'karakteristiek' aangemerkte panden vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Aan deze dubbelbestemming zijn specifieke regels zijn verbonden. Ook de bouwhoogte en goothoogte van deze panden en die van de monumenten buiten het onderzochte gebied zijn vastgelegd.

De panden die als 'verstorend' zijn aangemerkt, zijn in particulier bezit. Daarom is het niet mogelijk een betere ruimtelijke kwaliteit af te dwingen.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- i. Verzocht wordt de friettent aan de Haagweg hetzelfde te bestemmen als de friettent op het tweede gedeelte aan de Dreef.

beantwoording

Het cafetaria aan de Haagweg is bestemd als "Horeca" met de aanduiding 'horeca van categorie 6'. Op grond hiervan is alleen een cafetaria toegestaan. Aangezien deze locatie ruimtelijk gezien echter in het centrum ligt en de panden aan de overkant ook een centrumbestemming hebben, is de bestemming gewijzigd naar "Centrum" en zijn de planregels hierop aangepast. Het cafetaria aan de Dreef ligt echter in een woongebied. De woonbestemming met de aanduiding 'horeca van categorie 6' is gehandhaafd.

- j. Indien de ontwikkeling 'Dialog' doorgaat, wordt de dorpsraad graag betrokken bij de uitbreiding van streekvervoer lijndienst 115. De dorpsraad vraagt zich af of, indien Dialog niet doorgaat, ook de geplande wijzigingen met betrekking tot de lijndienst 115, zoals de route en extra halte, niet doorgaan.

beantwoording

Er is op dit moment geen sprake van dat lijndienst 115 wijzigt. Het is in het verleden bij de planvorming van de Dialog campus wel eens ter sprake gekomen, maar er heeft nooit besluitvorming over plaatsgevonden. Het college heeft inmiddels besloten dat er geen campus van Dialog op het Rithmeesterpark zal worden ontwikkeld. Mocht er in de toekomst sprake zijn van een andere ontwikkeling op deze locatie, dan zullen de dorpsraad en andere belanghebbenden op de gebruikelijke wijze betrokken worden bij de planvorming. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Overige vragen en opmerkingen:

- k. Is het noodzakelijk het 2e deel van de Dreef de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' toe te kennen? De dorpsraad staat positief tegenover ontwikkelingen ter plaatse ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De dubbelbestemming kan wellicht belemmerend werken.

beantwoording

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is alleen toegekend aan de panden met een bijzondere (blauw aangeduid op ordenkaart) of karakteristieke waarde (groen aangeduid). Aangezien het zuidelijke deel van de Dreef overwegend basiskennissen (aangeduid als geel) vertoont, is hier geen dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' aan toegekend. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is aangepast.

- l. De dierenarts aan de Liesbosstraat is bestemd als 'maatschappelijk'. De dierenarts aan de Heuvelstraat als 'Dienstverlening'. Gevraagd wordt waarom hier verschil is gemaakt en indien er geen verschillen zijn, ze hetzelfde te bestemmen.

beantwoording

De dierenartspraktijk aan de Liesbosstraat is bestemd als 'Maatschappelijk' en de praktijk aan de Heuvelstraat heeft een woonbestemming met de aanduiding 'dienstverlening'. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding van de dierenartspraktijk aan de Heuvelstraat gewijzigd naar 'maatschappelijk'. De praktijk is gelegen in een overwegend woongebied, waarbij is aangesloten bij de bestemming voor de praktijk aan de Liesboslaan. Daarnaast is de vigerende bestemming van het perceel 'Wonen'. De verbeelding is aangepast.

- m. Gevraagd wordt of het Princenhaags museum, het kantoor van de begraafplaats en de begrafenisondernemer aan de Haagweg juist zijn bestemd.

beantwoording

Het Princenhaags museum, het kantoor van de begraafplaats en de begrafenisondernemer aan de Haagweg zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Terecht wordt gevraagd of dit wel juist is. De bestemming van het Princenhaags museum is gewijzigd naar 'Cultuur en ontspanning'; dit past beter bij het gebruik als museum. Het kantoor behorende bij de begraafplaats wordt aangemerkt als een bijbehorende voorziening en is dus positief bestemd. De zogeheten 'rouwhuiskamer' van de begrafenisondernemer past binnen de maatschappelijke bestemming. De verbeelding en regels zijn aangepast.

- n. De dorpsraad kan zich vinden in een verbrede functieomschrijving van de Dobbelsteen en de De Koe. Het gebouw aan de Heuvelstraat 52 heeft echter nooit een brede wijkfunctie gehad. Op de verbeelding zijn de panden bestemd als GD4, maar in de tekst staat GD2.

beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Heuvelstraat 52 een bijzondere doeleindenbestemming. Op grond hiervan waren de gebruiksmogelijkheden dus al ruimer dan het gebruik voor onderwijs. De bebouwing wordt niet meer gebruikt voor onderwijs. Een gemengde bestemming wordt derhalve passend geacht. De beschrijving in hoofdstuk 5, de juridische planbeschrijving, van de toelichting is aangepast.

o. Het perceel naast het Pools ereveld is bestemd als 'Groen'. Is dit gemeentegrond en juist bestemd?

beantwoording

Het perceel betreft gemeentegrond en de bestemming 'Gemengd' is conform de vigerende bestemming. Feitelijk is de grond wel groen ingericht. Binnen een gemengde bestemming is groen echter ook mogelijk. Er is geen aanleiding de bouwmogelijkheden nu weg te bestemmen. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

p. Waarom is het hele perceel van Fleskens bestemd als 'kantoor', terwijl alleen een bijgebouw in gebruik is als kantoor en de rest voor woondoeleinden in gebruik is?

beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is deze locatie bestemd voor 'Gemengde doeleinden'. Op grond van deze bestemming waren kantoren toegestaan op het hele perceel. Beleidsmatig zijn kleinere kantoorlocaties zoals deze niet ongewenst. Het gebruik voor kantoordoeleinden is dus overgenomen. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

q. Barry's Catering aan de Haagweg 275a heeft geen passende bestemming.

beantwoording

In een bijgebouw ter plaatse van de Haagweg 275 is inderdaad, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, een cateringbedrijfje gevestigd. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan positief bestemd door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- catering' toe te kennen. De verbeelding en regels zijn aangepast

r. Mariska Franken Vastgoed aan de Haagweg 392 is niet als 'kantoor' bestemd.

beantwoording

Ter plaatse aan de Haagweg 392 is inderdaad een makelaarskantoor gevestigd. In het voorliggende bestemmingsplan is dit kantoor positief bestemd met de aanduiding 'dienstverlening'. De verbeelding en regels zijn aangepast.

s. De monumentale schuur op de hoek van de Ettensebaan/Princenhagelaan is in gebruik als 'wonen' en niet in gebruik voor maatschappelijke doeleinden. Verzocht wordt de huidige vigerende bestemming op te nemen.

beantwoording

Eind 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van de Vlaamse schuur voor kinderopvang en buitenschoolse opvang. Per 1 februari 2013 is de bebouwing ook daadwerkelijk als zodanig in gebruik. Een maatschappelijke bestemming is daarom passend. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

t. Op de hoek Liesbosstraat/Doelen zit de Liesenberg van Amarant. Verzocht wordt dit als maatschappelijk te bestemmen.

beantwoording

De verbeelding en regels zijn aangepast conform verzoek.

u. Op het Kerkpad staat het gebouw 'De Plaetse'. De begane grond wordt voor maatschappelijke doeleinden gebruikt en de verdiepingen voor wonen. Verzocht wordt de huidige situatie positief te bestemmen.

beantwoording

Het gebouw De Plaetse ligt binnen de centrubestemming met de aanduiding 'gestapeld'. Op grond hiervan zijn verschillende gebruiksfuncties mogelijk op de begane grond, waaronder maatschappelijke voorzieningen en op de verdiepingen appartementen. De huidige situatie is dus positief bestemd.

v. Het kantoor van Thebe, een villa, op de hoek Ambachtenlaan/Liesboslaan is een kantoor. Verzocht wordt het huidige gebruik te bestemmen.

beantwoording

Op de verbeelding van het concept ontwerp is ter plaatse van het kantoor de aanduiding kantoor toegekend, omdat het pand inderdaad als zelfstandig kantoor wordt gebruikt. De verbeelding en regels zijn niet aangepast.

w. De kapsalon Donelli's aan het Heuvelplein is niet bestemd als dienstverlening. Verzocht wordt de juiste bestemming toe te kennen.

beantwoording

De aanduiding 'gemengd' is toegekend, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. De verbeelding is aangepast.

conclusie

Het bestemmingsplan is deels (onderdelen a,b,i, k, l, m, n, q, r, t, w) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

Wijkraad Haagpoort

Samenvatting

De wijkraad heeft mondeling een reactie gegeven. De wijkraad verzoekt om horeca categorie 3 mogelijk te maken in het voormalige buurthuis aan de Scheldestraat.

Beantwoording

Gelet op het horecabeleid is het niet wenselijk om zelfstandige horeca mogelijk te maken in de (voormalige) buurthuizen. Nieuwe horecabedrijven of uitbreiding zijn alleen wenselijk bij de winkelcentra of het centrum van een dorp. Ondergeschikte horeca is echter wel mogelijk. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

7.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 mei 2012 tot en met 27 juni 2012 voor inspraak terinzage gelegen. Op 14 juni 2012 is tevens een inloop- c.q. informatiebijeenkomst gehouden. Daarnaast is huis-aan-huis informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan. Ook is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreacties

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

1. Van Iersel Luchtman advocaten namens de heren W.M.G.H. Boers en A.J.J.M. Hermkens

Samenvatting

Cliënten zijn eigenaren van het perceel aan de Haagweg 246 en 250. Op het perceel is een winkelruimte gebouwd, die wordt verhuurd aan de Jumbo. Cliënten hebben met Jumbo supermarkten BV privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de aankoop van hun perceel in verband met de sluiting van de Jumbo aan de Haagweg en een nieuwe supermarktlocatie bij het NAC-stadion. De volgende opmerkingen worden gemaakt.

- a. In het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' is de bestemming van hun perceel gewijzigd; de bestaande detailhandelsbestemming is gewijzigd in 'Detailhandel-3' waarbij alleen detailhandel in niet-dagelijkse artikelen is toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 100 m². Cliënten realiseren zich dat het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' vanaf 18 januari 2012 onherroepelijk is. Desalniettemin behouden zij zich hun rechten voor ten aanzien van deze planwijziging, omdat zij van mening zijn dat deze planwijziging ten opzichte van hen niet op een juiste wijze tot stand is gekomen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' is inderdaad met de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 januari 2012 onherroepelijk geworden. Hiertegen kan dus geen beroep meer worden ingesteld. Het bezwaar dat de planwijziging op een onjuiste manier tot stand is gekomen biedt geen soelaas. Het ontwerpbestemmingsplan is immers overeenkomstig de Wro bekendgemaakt in het Stadsblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website www.breda.nl op 10 februari 2010; een ieder kon gedurende 6 weken zienswijzen indienen. Vervolgens is het vastgestelde bestemmingsplan op 21 juli 2010 bekend gemaakt in de Staatscourant, Stadsblad en de website www.breda.nl; belanghebbende konden vanaf 22 juli 2010 gedurende 6 weken beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit. De bestemmingswijziging is dus op een juiste wijze tot stand gekomen. Van enig voorbehoud in rechten ten aanzien van dit planologisch besluit kan derhalve geen sprake meer zijn.

- b. Hoewel de bestemming in het voorliggende bestemmingsplan ruimer is dan de vigerende bestemming, hebben zij daar ook bezwaren tegen. Het is financieel onhaalbaar het gebouw te verbouwen tot 20 units van 100 m² bvo. Verzocht wordt de bestemming (Detailhandel) zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Haagpoort, partiële herziening 2005', te herstellen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan 'Haagpoort, partiële herziening 2005' is aan de Haagweg 246 en 250 ter plaatse van supermarkt de Jumbo een detailhandelsbestemming toegekend. In het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' is deze bestemming gewijzigd naar 'Detailhandel-3'. Op grond van de bijbehorende planregels is alleen detailhandel in niet-dagelijkse artikelen toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 100 m². Gelet op de gewenste beëindiging van de detailhandelsfunctie in de vorm van een supermarkt en/of grootschalige detailhandel op de locatie van de huidige Jumbo-supermarkt zijn de gebruiksmogelijkheden beperkt. Slechts kleinschalige detailhandel in niet-dagelijkse artikelen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 100 m² is op grond van de planregels nog toegestaan. Deze gebruiksmogelijkheden zijn ook privaatrechtelijk tussen de betrokken partijen overeengekomen.

Hoewel in het conceptontwerpbestemmingsplan nog een bedrijfsbestemming was opgenomen, is in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming in overeenstemming gebracht met de vigerende planologische regeling: 'Detailhandel'. Immers, feitelijk is er nu detailhandel gevestigd en het vigerende bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat eo' maakt bedrijvigheid ter plaatse ook niet mogelijk. Er is geen aanleiding om de beperkte detailhandelbestemming niet te handhaven. Het ontwerp bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de vigerende planologische regeling: de bedrijfsbestemming is omgezet in de bestemming 'Detailhandel'. De gebruiksmogelijkheden zijn ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Conclusie

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

2. Rijppaert&Peeters advocaten namens de heer W.P.M van Es, de heer A.A. van Gastel, mevrouw D.A.T.M. Maas, mevrouw E.A.D.G. van Beek, mevrouw C.W. van Gastel, mevrouw A.W. van Gastel, mevrouw C.D.M. van Es, de heer W.P.C.M. van Beek en de heer C.P.M. van Beek, mw. E.J.A.M. Maas, de heer P.M. Maas, de heer R.M. Maas, de heer P.C.J.M. van Beek, mevrouw T.A.G.M. van Beek en mevrouw A.D.J.M. Maas

Samenvatting

Cliënten zijn mede-eigenaar van de onroerende zaken aan de Haagweg 357 en 357bis. Er zijn concrete plannen voor ontwikkeling van deze locatie. Het voorliggende bestemmingsplan legt cliënten veel beperkingen op ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Princenhage. Hier worden de volgende argumenten bij aangevoerd.

- a. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

- b. Ontwikkeling van de locatie is niet in strijd met structuurvisie Breda of 'Koers gezet'.
- c. Het bebouwingspercentage mag ten hoogste 40% zijn in plaats van 50%.
- d. Strengere bouwregels ten aanzien van aan- en uitbouwen, afstanden tot erfperceelsgrenzen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- e. De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', hoewel de gemeente recent heeft aangegeven dat het terrein geen archeologische waarde heeft.

Beantwoording

a en b

In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. 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. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het beleid en de consequenties hiervan gelden voor het gehele grondgebied van Breda. Woningvermeerdering past niet zonder meer binnen de Structuurvisie en Koers gezet.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

c en d

De bouwregels komen overeen met die uit andere bestemmingsplannen voor het grondgebied van Breda en zijn overeenkomstig de Standaard Voorschriften voor Bestemmingsplannen 2008 opgesteld. Hiermee is uniformiteit beoogd, zowel landelijk als voor Breda. Bovendien zijn er nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden op grond van een bebouwingspercentage van 40% en de bouwregels met betrekking tot aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

e

Op het gemeentebestuur rust de verplichting zich voldoende te informeren omtrent de archeologische situatie in het gebied voordat in het bestemmingsplan uitvoerbare bestemmingen kunnen worden aangewezen en concrete bouwregels voor die bestemmingen kunnen worden vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan is, zoals we dat voor hele grondgebied van de gemeente Breda doen, de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend op basis van de beleidsadvieskaart 'Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (2008)'. Alleen aan de gronden die in de beleidsadvieskaart een hoge en middelhoge verwachtingswaarde hebben, is de dubbelbestemming toegekend. Er is geen aanleiding om hier voor dit perceel van af te wijken.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. EMC namens de heer Sins

samenvatting

Verzocht wordt op de locatie Pastoor van Spaandonkstraat, nabij de twee supermarkten, het mogelijk te maken op vrijdagmiddag een viskraam te plaatsen.

Beantwoording

Aangezien er in het verleden ook altijd een viskraam aanwezig was op nagenoeg dezelfde locatie, is op de verbeelding een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-standplaats' opgenomen. Bovendien is het bij een winkelcentrum ook ruimtelijk niet ongewenst dat er een standplaats mogelijk is. Op grond van de bijbehorende planregels is een viskraam toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

4. Ad Wirken namens VvE de Roskam

samenvatting

- a. Indiener heeft bezwaren tegen het toevoegen van bedrijvigheid, in de vorm van bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, op de locatie Hoek Princenhagelaan en de zuidelijke rondweg. Hierbij wordt aangevoerd dat de locatie is gelegen in de gebiedsaanduiding 'wro-zone- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en nabij de bestemming 'Natuur'.

Beantwoording

De bestemming voor de locatie in dit bestemmingsplan is vergelijkbaar met de bestemming van deze locatie in het voorgaande bestemmingsplan Princenhage. In het voorgaande bestemmingsplan waren publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven toegestaan binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. In het voorliggende bestemmingsplan zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan, vergelijkbaar met de bedrijven die op grond van het bestemmingsplan Princenhage zijn toegestaan. Dit type bedrijvigheid belemmert ook niet de nabij gelegen natuurbestemming.

De bouw mogelijkheden zijn gelijk aan die in het vigerende bestemmingsplan, waardoor geen verdere belemmering ontstaat voor de doelstellingen binnen het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

- b. Indiener vindt het vreemd dat kantoren mogelijk wordt gemaakt, gelet op de leegstand. De maximale bouwhoogte is verhoogd van 20 naar 22 meter. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is de locatie bestemd voor 'Gemengde doeleinden' en tevens aangeduid als ontwikkellocatie. Op grond van de bijbehorende regels is herontwikkeling voor kantoordoeleinden al mogelijk.

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de Kantorennota Breda 2020. In de kantorennota wordt o.a. aangegeven dat de gemeente Breda bij haar keuzes primair wil inspelen op de verwachte marktvraag. Naast het centrum/ stationsmilieu vraagt de Bredase markt nadrukkelijk om snelweg- en radiaalallocaties, zowel aan de A16 als aan de A27. Zo geeft de kantorennota aan dat deze locatie aan de Princenhagelaan voor de periode na 2020 beschikbaar blijft. De kantorennota geeft ook aan dat marktomstandigheden ertoe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht. De ontwikkeling van een kantoor blijft daarom in dit bestemmingsplan, net als in het bestemmingsplan 'Princenhage', mogelijk.

Aangezien in het bestemmingsplan 'Princenhage' een maximale bouwhoogte is opgenomen van 20 meter, is in het voorliggende bestemmingsplan de maximale bouwhoogte aangepast op de verbeelding van 22 naar 20 meter.

Conclusie

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

5. Nana&Arno namens balletschool Nana Vanderpluym

samenvatting

Verzocht wordt voor de balletschool aan de Dreef 34a de aanduiding 'cultuur en ontspanning' toe te voegen binnen de centrumbestemming, zodat alle activiteiten van de balletschool positief worden bestemd.

Beantwoording

In de regels bij artikel 4 is toegevoegd dat binnen de bestemming ook cultuur en ontspanning mogelijk is. Cultuur en ontspanning is in de begripsbepalingen nader omschreven als "voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals bowlingbanen, (kook)ateliers, sauna's, galleries, seksinrichtingen, creatieve en culinaire workshops en yogastudio's. Hieronder worden niet verstaan speelautomatenhallen". Het gebruik van het pand als balletschool past hierin en is op deze manier dan ook positief bestemd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

6. Rassers advocaten namens B.W. beheer BV, Hotel-cafe-restaurant Princenville Beheer BV, BV Princenville exploitatie en de heer B.J. Wohrmann

samenvatting

a. Cliënten zijn eigenaar van de percelen aan de Princenhagelaan 3 en 5. Zij exploiteren hier het restaurant en het hotel Princenville. In het conceptontwerpbestemmingsplan is aan de gronden de bestemming 'Horeca' respectievelijk 'Kantoor' toegekend; zij kunnen zich niet vinden in deze bestemmingen en de bijbehorende planregels. Zij zijn van mening dat ze worden beperkt in hun bestaande mogelijkheden op grond van het vigerende plan. Verzocht wordt:

- aan beide percelen de bestemming 'Horeca' toe te kennen;
- het gebouw op de percelen F2249 en 2269 niet te bestemmen als kantoor, omdat dit gebouw als vergadercentrum gebruikt ten behoeve van het hotel.

b. Tot slot wordt opgemerkt dat de bouwmogelijkheden worden beperkt door het bebouwingspercentage van 30% en het niet toestaan van reclamemasten.

beantwoording

a. Gelet op de horecabestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' en het feitelijke gebruik van de bebouwing is de bestemming van 'Kantoor' gewijzigd naar 'Horeca' met de aanduiding 'horeca van categorie 7'. Op grond van de bijbehorende planregels is een hotel toegestaan met daarbij behorende voorzieningen zoals een restaurant en vergader- en congresfaciliteiten.

De verbeelding en planregels zijn gewijzigd.

b. Wat de opmerkingen betreft over de bebouwingsmogelijkheden wordt het volgende opgemerkt. Voor de horecabestemming geldt een bebouwingspercentage van 40% van het bouwperceel. De bebouwingsmogelijkheden zijn niet beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak is namelijk vergroot. Reclamemasten zijn inderdaad niet toegestaan in het voorliggende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Princenhage' waren deze echter ook al niet toegestaan. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 3 meter hoog zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie

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

7. Dennenborgh Group BV

samenvatting

a. De Dennenborgh Group is eigenaar van de kantoren aan de Princenhagelaan 1. Deze panden zijn grotendeels in gebruik als kantoor, maar er is ook een chiropractor praktijk in gehuisvest. Aangezien er onlangs en in het verleden ook interesse is geweest voor het gebruik van het pand voor andere doeleinden dan kantoor, zoals schoonheidsspecialist, tandarts en een zorginstelling, wordt verzocht de gebruiksmogelijkheden te verruimen.

beantwoording

Er is medewerking verleend aan een procedure voor een functiewijziging van twee kantoorunits voor respectievelijk een praktijkruimte voor een chiropractor en een schoonheidsspecialiste. Dit betekent echter niet dat in het voorliggende bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden ook verruimd moeten worden. De Kantorennota 2020 geeft namelijk aan dat primair wordt ingespeeld op de verwachte marktvrage. Dit zijn onder andere de snelweglocaties langs de A-16. Daarom staat voorop dat op deze locatie de kantoorfunctie behouden dient te blijven en dat andere functies niet zonder meer zijn toegestaan. Er kan alleen gemotiveerd (tijdelijk) afgeweken worden van de kantoorfunctie met een waboprocedure.

De kantoorbestemming blijft ongewijzigd.

b. De Dennenborgh Group is tevens eigenaar van het pand aan de Princenhagelaan 9. Aan de Princenhagelaan is een hoge parkeerdruk en er is sprake van soms risicovolle verkeersbewegingen. Verzocht wordt deze problematiek in het bestemmingsplan op te lossen.

beantwoording

In een bestemmingsplan kan verkeersveiligheid en parkeerproblematiek niet opgelost worden. De gemeente is echter wel in gesprek met de Dennenborgh Group over verkoop van een strook grond langs de Princenhagelaan. Indien deze grond in eigendom is van de Dennenborgh Group, kunnen er extra parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd worden. Hierdoor wordt de parkeerdruk verlaagd. Indien de gronden in eigendom zijn overgegaan voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt de bestemming gewijzigd van 'Verkeer' naar 'Kantoor'. Gronden welke geen onderdeel uitmaken van het openbaar gebied, worden immers niet voor verkeersdoeleinden bestemd. Zowel binnen de bestemming 'Verkeer' als 'Kantoor' is parkeren toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

8. Meuviro Interieurbouw

samenvatting

Meuviro, gevestigd aan de Haagweg 322, overweegt een bedrijfsverplaatsing. Daarom wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen op de percelen Haagweg 310 t/m 322 om woningbouw ter plaatse mogelijk te maken.

beantwoording

De gemeentelijke beleidsnota 'Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet' stelt o.a vast dat er in Breda sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren, wordt onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn. Er is op dit moment in principe geen ruimte voor nieuw woningbouwprogramma.

Aangezien er bij de gemeente geen concreet plan bekend is voor woningbouw ter plaatse van de percelen Haagweg 310 t/m 322, is er in het voorliggende bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien er een concreet initiatief is om woningbouw te realiseren, zal gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van 'Koers gezet' en de regionale woningbouwafspraken. Indien na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college, zal een aparte planologisch juridische procedure doorlopen worden. Initiatiefplannen kunnen via de zogenaamde "intake-procedure" worden ingediend.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

9. Thebe Holding BV

samenvatting

Thebe heeft plannen de locatie 'Princenhage', waar onder meer verzorgingshuis Haga en verpleeghuis Lucia zijn gesitueerd, te herontwikkelen. Het is van groot belang om deze locatie te kunnen herontwikkelen ten behoeve van woningbouw teneinde de deconcentratieopgave te kunnen realiseren. Verzocht wordt niet alleen de bestaande bebouwingsmogelijkheden, maar ook de huidige bestemmingen te handhaven.

beantwoording

Thebe heeft, om de gewenste herontwikkeling te kunnen realiseren op de locatie 'Princenhage' aan de Liesboslaan 6, vier omgevingsvergunningen aangevraagd op 28 september 2012. Deze omgevingsvergunningen zijn eind 2012 en begin 2013 verleend en zijn om die reden ook juridisch mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan.

Het aantal woningen waar een omgevingsvergunning voor is verleend is tevens ook het maximaal aantal toegestane woningen op deze locatie. In onderhavig bestemmingsplan is het aantal zelfstandige woningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met een aanduiding 'wonen' en bijbehorende regels gemaximaliseerd. In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' was binnen de bestemming 'Bijzondere doeleinden' een onbeperkt aantal zelfstandige woningen mogelijk. Deze wijziging is een gevolg van het gewijzigd beleid van de woningbouwprogrammering, 'Koers gezet'. 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. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het beleid en de consequenties hiervan gelden voor het gehele grondgebied van Breda. In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan.

De ingediende bouwplannen zijn positief bestemd; de verbeelding en regels zijn hierop aangepast. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden komen vrijwel overeen met die uit het bestemmingsplan 'Princenhage'.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

10. MannaertsAppels advocaten en notarissen namens de heer E.C.P.G.M. Fleskens

samenvatting

Clïënt kan zich niet verenigen met een aantal zaken die voor zijn perceel Haagweg 366-368 zijn geregeld. Verzocht wordt:

- a. Een maximaal bebouwingspercentage toe te kennen van 60%, zoals in het vigerende plan, in plaats van 20%.

beantwoording

In het bestemmingsplan 'Princenhage' is aan het perceel Haagweg 366-368 de bestemming 'Gemengde doeleinden' toegekend. Op grond van de bijbehorende regels geldt een bebouwingspercentage van 50%. In het voorliggende bestemmingsplan is eveneens een bebouwingspercentage toegekend van 50%. Het maximum bebouwingspercentage is dus gewijzigd ten opzichte van het conceptontwerpbestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast.

- b. Een maximale bouwhoogte toe te kennen van 15,4 meter in plaats van 13 meter, zoals in het vigerende plan.

beantwoording

In het bestemmingsplan 'Princenhage' is aan het perceel Haagweg 366-368 de bestemming 'Gemengde doeleinden' toegekend. Op grond van de bijbehorende regels geldt een maximale goothoogte van 8 meter, tenzij anders is aangeduid op de kaart 'ruimtelijk karakteristiek'. Op deze kaart is ter plaatse een minimale goothoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 8 meter aangeduid. De bouwhoogte is niet gemaximaliseerd; op grond van de bouwverordening geldt echter een maximale bouwhoogte van 15 meter.

In het voorliggende bestemmingsplan is aan het perceel ook de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' toegekend. Ter behoud van de karakteristieke bebouwing is de goot- en bouwhoogte vastgelegd op 9 meter respectievelijk 13 meter. Er is geen aanleiding de maximale bouwhoogte te verhogen naar 15,4 meter, er zijn immers geen concrete bouwplannen. De verbeelding is niet aangepast.

- c. Verzocht wordt de aanduiding 'kantoor' op te nemen voor het gehele perceel, in plaats van alleen voor de villa.

beantwoording

Gelet op de gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan, is de verbeelding gewijzigd. De aanduiding 'kantoor' is aan het hele perceel toegekend.

- d. Verzocht wordt de regels te wijzigen, zodat woningvermeerdering is toegestaan. Er zijn ontwikkelplannen voor het hele perceel. Verder is het pand met nummer 368 ook gedeeltelijk in gebruik als woning en de schuur achter de villa is feitelijk ook geschikt om als woning gebruikt te worden.

beantwoording

De gemeentelijke beleidsnota 'Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet' stelt o.a vast dat er in Breda sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren, wordt onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

Er is op dit moment in principe geen ruimte voor nieuw woningbouwprogramma.

Aangezien er bij de gemeente geen concreet plan bekend is voor woningbouw ter plaatse, is er in het voorliggende bestemmingsplan geen rekening gehouden met nieuwbouwplannen. Indien er een concreet initiatief is om woningbouw te realiseren, zal gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van 'Koers gezet' en de regionale woningbouwafspraken. Indien na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college, zal een aparte planologisch juridische procedure doorlopen worden. Initiatiefplannen kunnen via de zogenaamde "intake-procedure" worden ingediend. Het is geen concreet bouwplan bekend; het bestemmingsplan is niet aangepast.

- e. De dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' alleen toe te kennen aan de monumentale villa en niet aan het hele perceel.

beantwoording

De dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' is bewust aan het hele perceel toegekend, omdat vrijstaande bijgebouwen ook van invloed kunnen zijn op het karakteristieke hoofdgebouw. Bovendien zou een vergroting van het huidige hoofdgebouw ook buiten de dubbelbestemming vallen. Dit is niet wenselijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is deels (a en c) aangepast naar aanleiding van deze reactie.

11. De heer P. de Jong, eigenaar Het Roode Hert Breda

samenvatting

Verzocht wordt de huidige bestemming van Het Roode Hert te handhaven.

- a. Gevraagd wordt het gebruik van het Roode Hert Breda als hotel, cafe en restaurant mogelijk te maken.
- b. Tevens wordt gevraagd kamerverhuur toe te staan.

beantwoording

a. *In het vigerende bestemmingsplan Princenhage is het pand bestemd voor gemengde doeleinden en is een stip aangeduid. Op grond van de bijbehorende voorschriften zijn verschillende functies toegestaan, waaronder horeca I, II en III. Hieronder valt ook een hotel/pension. Aangezien we de gebruiksmogelijkheden niet willen beperken, is het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het conceptontwerp, zodat behalve een restaurant/eetcafe tevens een hotel is toegestaan.*

b. *Op de bovenverdieping mag gewoond worden. Kamerverhuur is echter niet toegestaan. Indien kamers verhuurd worden ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is dit toegestaan. Immers op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' mochten ook kamers verhuurd worden. De kamerverhuur valt daarmee onder het overgangsrecht. De regels met betrekking tot kamerverhuur zijn wel gewijzigd ten opzichte van het conceptontwerp. Indien een eigenaar van een woning zelf in de woning woont, mag hij wel maximaal 2 kamers verhuren. De planregels zijn hierop aangepast.*

conclusie

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

12. C.B.A. van Poppel

samenvatting

a. *Indiener heeft ca 15 jaar geleden het pand aan de Haagweg 307bis gekocht met als doel om er te wonen, maar ook omdat het volgens het vigerende bestemmingsplan gebruikt mocht worden voor horeca of detailhandelsdoeleinden. Deze ruimere gebruiksmogelijkheden wil hij behouden.*

beantwoording

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dit perceel de bestemming Gemengde doeleinden met differentiatie I, wat inhoudt dat hier op de begane grond publiekverzorgende (ambachtelijke) bedrijven, sociale, culturele, (para-)medische, maatschappelijke, onderwijs-, religieuze en woondoeleinden, kantoren, dienstverlening en recreatieve voorzieningen zijn toegestaan. Daarnaast is ter plaatse van de differentiatie I tevens detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel, toegestaan. Op de verdiepingen zijn woondoeleinden toegestaan. Van horecadoeleinden is in het vigerende bestemmingsplan geen sprake. Op grond van het detailhandelsbeleid dient de uitbreiding van verspreide detailhandel beperkt te worden. Daarnaast is het pand van indiener gelegen op ruime afstand van het "hart" van Princenhage. In zijn algemeenheid wordt op grond van het beleid een concentratie van detailhandel bij de winkelcentra en dorpskernen nagestreefd. Gelet op het overwegende woonkarakter van de directe omgeving van het pand van inspreker, is het in dit geval niet wenselijk dat buiten de dorpskern, dat wil zeggen in de bestaande woongebieden, detailhandel worden toegevoegd. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

b. *Op grond van het vigerende bestemmingsplan mochten kamers verhuurd worden. Indiener begrijpt dat kamerverhuur tot excessen kan leiden, maar door een absoluut verbod worden de lasten eenzijdig bij de verhuurder gelegd. De situatie dat de verhuurder zelf in een woning woont en aan niet meer dan 3 personen onzelfstandige woonruimte verhuurt, zou uitgezonderd moeten worden van de verplichting om een omgevingsvergunning te moeten aanvragen. Verzocht wordt de mogelijkheid tot kamerverhuur zonder dat daarvoor expliciete toestemming nodig is van de gemeente te behouden.*

beantwoording

De regels in het ontwerpbestemmingsplan zijn zodanig aangepast dat een eigenaar maximaal 2 kamers mag verhuren, mits hij zelf in het betreffende pand woonachtig is en de kamers geen zelfstandige voorzieningen hebben, zoals een keuken en badkamer. Inspreker motiveert verder onvoldoende waarom een verplichting van omgevingsvergunning zou moeten komen te vervallen. Dit vereiste blijft derhalve gehandhaafd in het bestemmingsplan. Omgevingsvergunning is ten alle tijde noodzakelijk om te kunnen toetsen of wordt voldaan aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit, bijvoorbeeld op gebied van brandveiligheid en voldoende toetreding van licht in woonvertrekken.

Conclusie

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

13. H. Martens

samenvatting

In het verleden heeft het college besloten medewerking te verlenen aan:

- bouwplan hoek Thorbeckeplein/Dr. Struyckenstraat voor commerciële ruimten op de begane grond met appartementen op de verdiepingen;
- bouwplan op de hoek Heuvelstraat/Heuvelplein met horeca op de begane grond en appartementen op de verdiepingen.

Het bouwplan op de hoek Thorbeckeplein/Dr. Struyckenstraat is reeds gerealiseerd. Verzocht wordt het bouwplan op de hoek Heuvelstraat/Heuvelplein ook positief te bestemmen.

beantwoording

Er is bij de gemeente tot op heden geen omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd voor de Heuvelstraat 144; tevens is geen bouwplan bekend voor deze locatie.

De gemeentelijke beleidsnota 'Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet' stelt o.a vast dat er in Breda sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen. Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren, wordt onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

Er is op dit moment in principe geen ruimte voor nieuw woningbouwprogramma.

Aangezien er bij de gemeente geen concreet plan bekend is voor woningbouw ter plaatse, is er in het voorliggende bestemmingsplan geen rekening gehouden met nieuwbouwplannen. Indien er een concreet initiatief is om woningbouw te realiseren, zal gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van 'Koers gezet' en de regionale woningbouwafspraken. Indien na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college, zal een aparte planologisch juridische procedure doorlopen worden. Initiatiefplannen kunnen via de zogenaamde "intake-procedure" worden ingediend.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

14. M.J. Volders

samenvatting

a. Op het perceel Rithsestraat 101 is op 3 juni 2009 een vergunning verleend voor het tijdelijk huisvesten van een school tot 1 augustus 2012. Verzocht wordt het tijdelijk gebouw na 1 augustus 2012 te verwijderen en het bestemmingsplan aan te passen.

beantwoording

Ter plaatse van de tijdelijke schoolgebouwen is de vigerende gemengde bestemming overgenomen. De tijdelijke bebouwing is inmiddels verwijderd.

b. Indiener is het niet eens met de bestemming, 'Gemengd' met de aanduiding 'kantoor', die nu is toegekend. Hierbij worden de volgende argumenten aangevoerd:

- de ligging nabij De Bijloop, bestemd als 'Natuur';
- het bouwblok is gelegen in de gebiedsaanduiding 'wro-zone-zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen';
- er is geen behoefte om gezien de rustige ligging van de woningen, op deze locatie een gebouw van 22 meter te realiseren met een gemengde bestemming.

beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is de locatie bestemd voor 'Gemengde doeleinden' en tevens aangeduid als ontwikkellocatie. Op grond van de bijbehorende regels is herontwikkeling voor kantoordeeleinden al mogelijk.

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de Kantorennota Breda 2020. In de kantorennota wordt o.a. aangegeven dat de gemeente Breda bij haar keuzes primair wil inspelen op de verwachte marktvrage. Naast het centrum/ stationsmilieu vraagt de Bredase markt nadrukkelijk om snelweg- en radiaalallocaties, zowel aan de A16 als aan de A27. Zo geeft de kantorennota aan dat deze locatie aan de Princenhagelaan voor de periode na 2020 beschikbaar blijft. De kantorennota geeft ook aan dat marktomstandigheden ertoe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht. De ontwikkeling van een kantoor blijft daarom in dit bestemmingsplan, net als in het bestemmingsplan 'Princenhage', mogelijk.

Aangezien in het bestemmingsplan 'Princenhage' een maximale bouwhoogte is opgenomen van 20 meter, is in het voorliggende bestemmingsplan de maximale bouwhoogte aangepast op de verbeelding van 22 naar 20 meter.

Wat betreft de ligging nabij de Bijloop en de aanduiding 'wro-zone-zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' kan nog het volgende worden opgemerkt. De Bijloop met de aanliggende gronden is al ingericht als ecologische verbindingzone. Het toevoegen van bebouwing staat het realiseren, functioneren en beheren van een ecologische verbindingzone niet in de weg.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

15. J.M.M. van der Pas

samenvatting

Verzocht wordt de bestemming van Burgemeester Sutoriusstraat 151(a) te wijzigen. In het vigerende plan kan indiener de panden als woning of kantoor gebruiken. Indiener vraagt de bestemming 'Gemengd' toe te kennen, waarbinnen wonen en kantoor mogelijk is.

beantwoording

In het vigerende bestemmingsplan 'Princenhage' is een woonbestemming met een stipaanduiding toegekend aan het pand. Op grond van de bijbehorende planregels is in het vigerende bestemmingsplan wonen en op de begane grond een kantoor toegestaan. In het ontwerp bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'kantoor', waarmee wordt aangesloten op de vigerende planologische rechten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

16. De heer Huijskens

samenvatting

Indiener is eigenaar van de panden Nieuwe Heilaarstraat 15 en 17. Oorspronkelijk behoorde pand nummer 17 bij nummer 15, maar in het verleden is door de toenmalige eigenaar nummer 17 verkocht. Indiener heeft het pand op nummer 17 gekocht en gebruikt het als hobby- logeerruimte. Beide panden hebben in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming; aan nummer 17 is ook een stipaanduiding toegekend. Echter op grond van de bijbehorende bijlage 'andere functies' is aan het adres Nieuwe Heilaarstraat 15 of 17 geen andere functie toegekend. Wel aan het adres Nieuwe Heilaarstraat 31, maar dit pand heeft op de plankkaart geen stip aangeduid gekregen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen beide panden derhalve voor woondoeleinden gebruikt worden. Een dochter van de indiener wil het pand op nummer 17 in de toekomst wellicht kopen, omdat dit pand mogelijkheden biedt om de noodzakelijke voorzieningen te treffen voor haar gehandicapte dochter. In het voorliggende bestemmingsplan heeft het pand op nummer 17 geen woonbestemming gekregen. Verzocht wordt de bestemming zodanig te wijzigen dat nummer 17 weer als woning kan worden gebruikt.

beantwoording

Geconstateerd is dat het pand nummer 17 niet meer in gebruik is voor bedrijfsdoeleinden, maar voor woondoeleinden wordt gebruikt. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan het pand ook een woonbestemming had, is het plan aangepast en een woonbestemming toegekend.

De verbeelding is aangepast ten opzichte van het conceptontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze reactie.

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. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 maart tot en met 1 mei 2013.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 20 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Naar aanleiding van de behandeling van de zienswijzen zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan 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 periode onherroepelijk.