

Toelichting

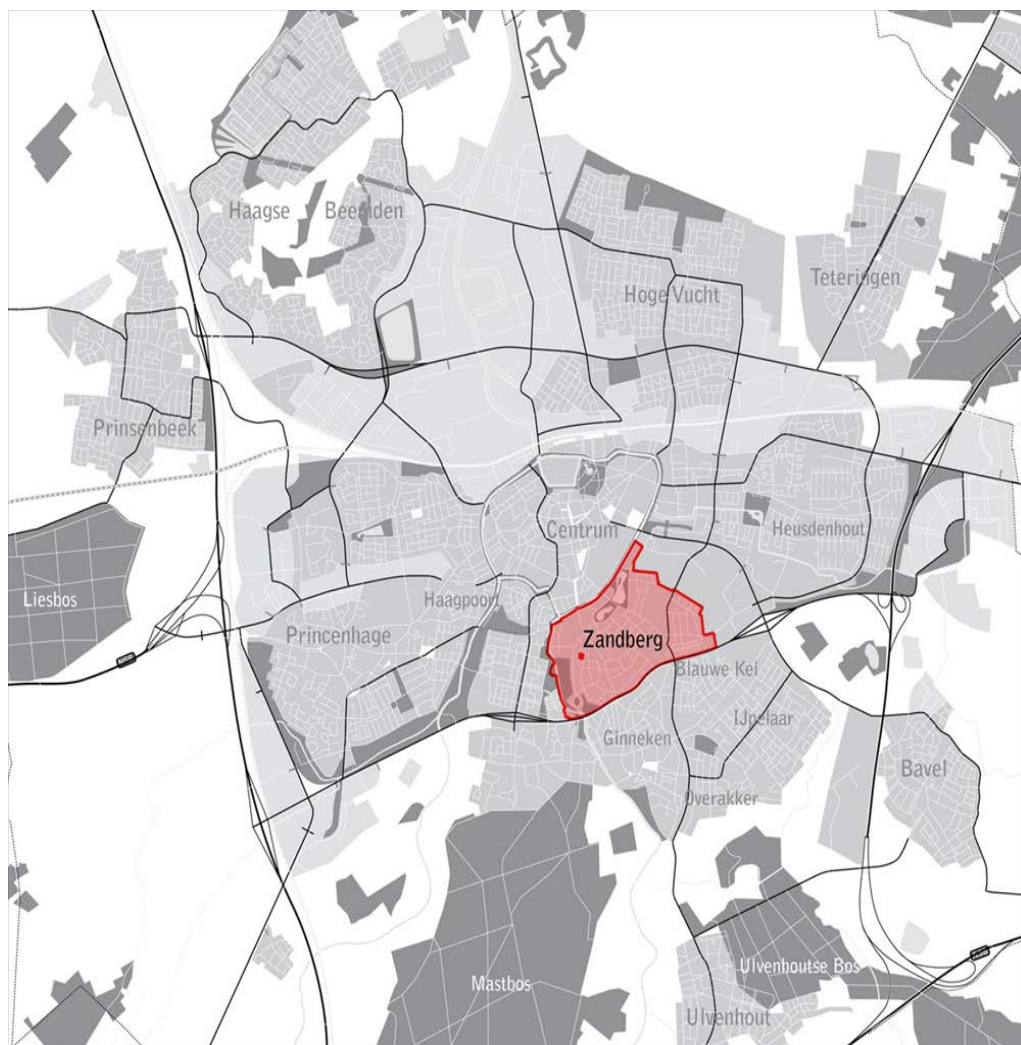
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

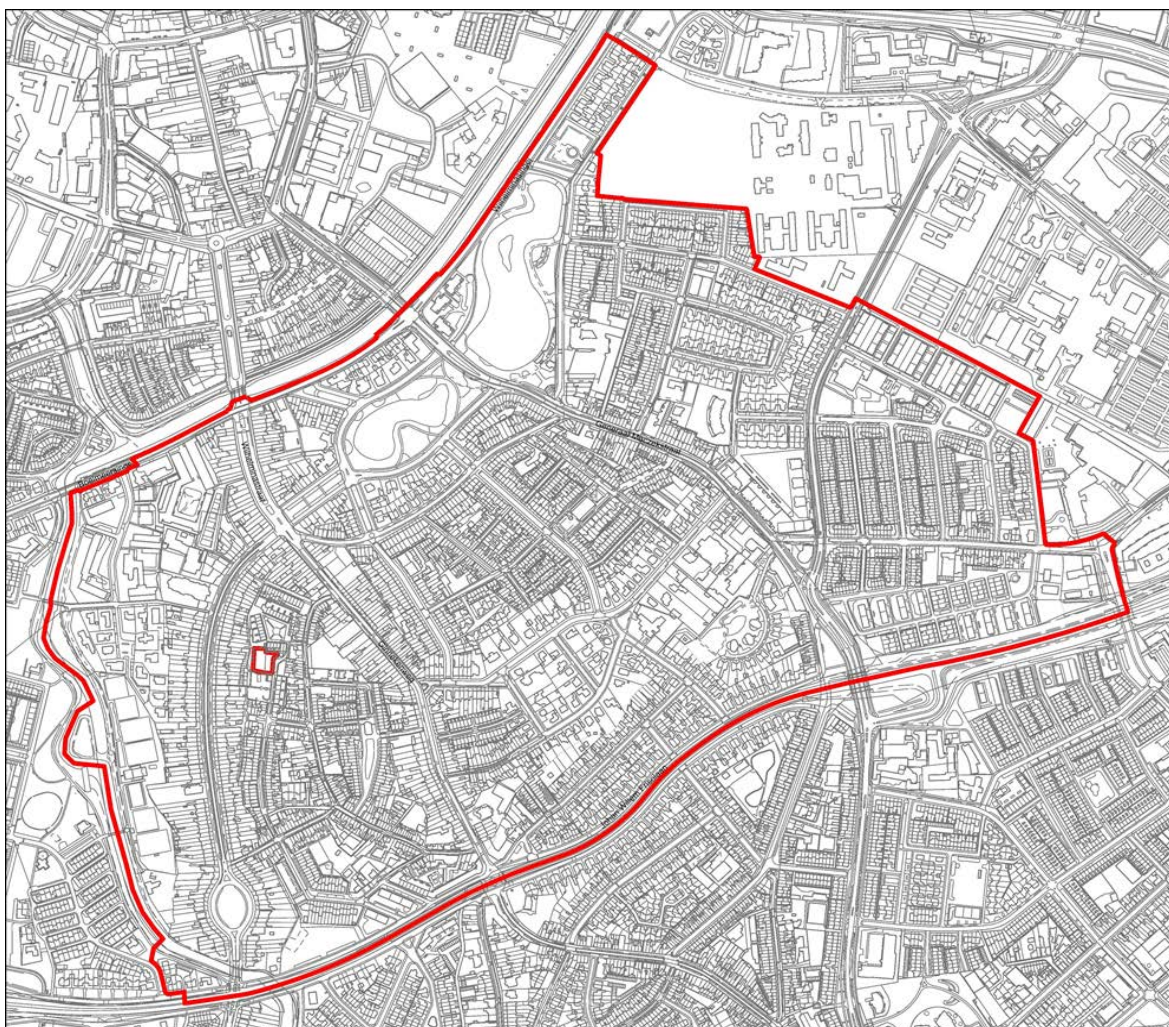
De voor het plangebied Zandberg geldende bestemmingsplannen zijn deels ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer nu per 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande planologische juridische situatie te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het bestemmingsplan Zandberg omvat de woonwijken Zandberg en Sportpark en een klein deel van de woonwijk Boeimeer. Voor wat betreft de grenzen van het plangebied is er voor gekozen om nieuwe plangrenzen te kiezen, die zoveel mogelijk aansluiten bij de natuurlijke en fysieke barrières alsmede de omliggende plangebieden. De grenzen van het nieuwe bestemmingsplan Zandberg zijn aan de westkant de rivier De Mark en aan de noordwestzijde de Boeimeersingel en Wilhelminasingel. De plangrens wordt aan de noordoostzijde gevormd door de Herculesstraat, Piet Avontuurstraat, aan de oostzijde door de Eggestraat en aan de zuidzijde door de Zuidelijke Rondweg.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied in de stad



Figuur 1.2 Globale grens plangebied (niet-juridisch bindend)

1.3 Huidige planologie

Het bestemmingsplan Zandberg vervangt een aantal bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan. Voor het plangebied zal één nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	RvS
1	Boeimeer NO 1963	21-8-1963	19-2-1964	nvt
	gewijzigd	15-10-1970	24-11-1971	nvt
	gewijzigd	24-6-1974	4-12-1974	nvt
	gewijzigd	18-9-1975	21-4-1976	nvt
	gewijzigd	20-9-1984	13-2-1985	nvt
2	Breda Zuid	22-10-1998	18-6-1999	14-11-2000
3	Breda Zuid, partiële herziening 2005	26-10-2006	30-01-2007	nvt
4	Breda Zuid, partiële herziening 2004/1, Wagemakerspark	10-5-2007	15-11-2007	nvt
5	Kloosterterrein-Generaal Maczekstraat	6-11-1997	2-6-1998	nvt
6	Paraplubestemmingsplan parkeernormen	29-06-2006	25-09-2006	nvt
7	Paraplubestemmingsplan Horeca	24-09-2009	nvt	nvt
8	Paraplubestemmingsplan Smart-, grow- en headshops en belwinkels	16-07-2009	nvt	nvt

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor het gebied is gericht op behoud van het bestaande karakter. Grootschalige ontwikkelingen komen in het plangebied niet voor. De doelstelling van het bestemmingsplan is behoud en indien mogelijk versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor is *in hoofdzaak* sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Maar de regeling biedt daarbij ook voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (beperkte) functiewijzigingen.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van ondergrond, cultuurhistorie, stedenbouw en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de wijk Zandberg en een deel van de wijk Sportpark.

Zandberg

De Zandberg is een wijk ten zuiden van het centrum van Breda, ingeklemd tussen de wijken Binnenstad, Sportpark, Ginneken en Boeimeer. Het overgrote deel van de wijk is gebouwd in de jaren 30 en valt uiteen in drie delen: een villabuurt, middenklassewoningen en stadsvernieuwingsgebied.

Sportpark

Sportpark is een kleine woonwijk in het Zuid-Oosten van Breda, ingeklemd tussen de wijken Binnenstad (Chassépark), Zandberg, Blauwe Kei en de terreinen van de Trip. van Zoutlandkazerne en het Amphia Ziekenhuis Molengracht.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Cultureel erfgoed

In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze 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 Waarde Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie.

Archeologie

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 verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Het plangebied is voornamelijk gelegen op een lage dekzandrug, met daarin enkele hoge dekzandkoppen. In het oosten van het plangebied bevindt zich echter het beekdal van de Molenlei-Rulle en in het westen het dal van de Mark en in het zuiden de voorloper-beek van de Molenlei. Omdat het plangebied voornamelijk op de hoger gelegen delen van het landschap is gelegen waar van oudsher de eerste bewoning heeft plaatsgevonden komen binnen het plangebied (zie figuur 2.1) voornamelijk zones met een hoge en middelhoge verwachting voor. In deze gebieden is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 100 m². In het westelijk deel van het plangebied bevindt zich echter ook een zone met een lage archeologische verwachting. In dit gedeelte is archeologisch onderzoek pas

verplicht bij plangebieden met een oppervlakte van 5 ha of meer of bij MER-plichtige projecten. Hieronder staan deze bepalingen nog verder uitgeschreven.

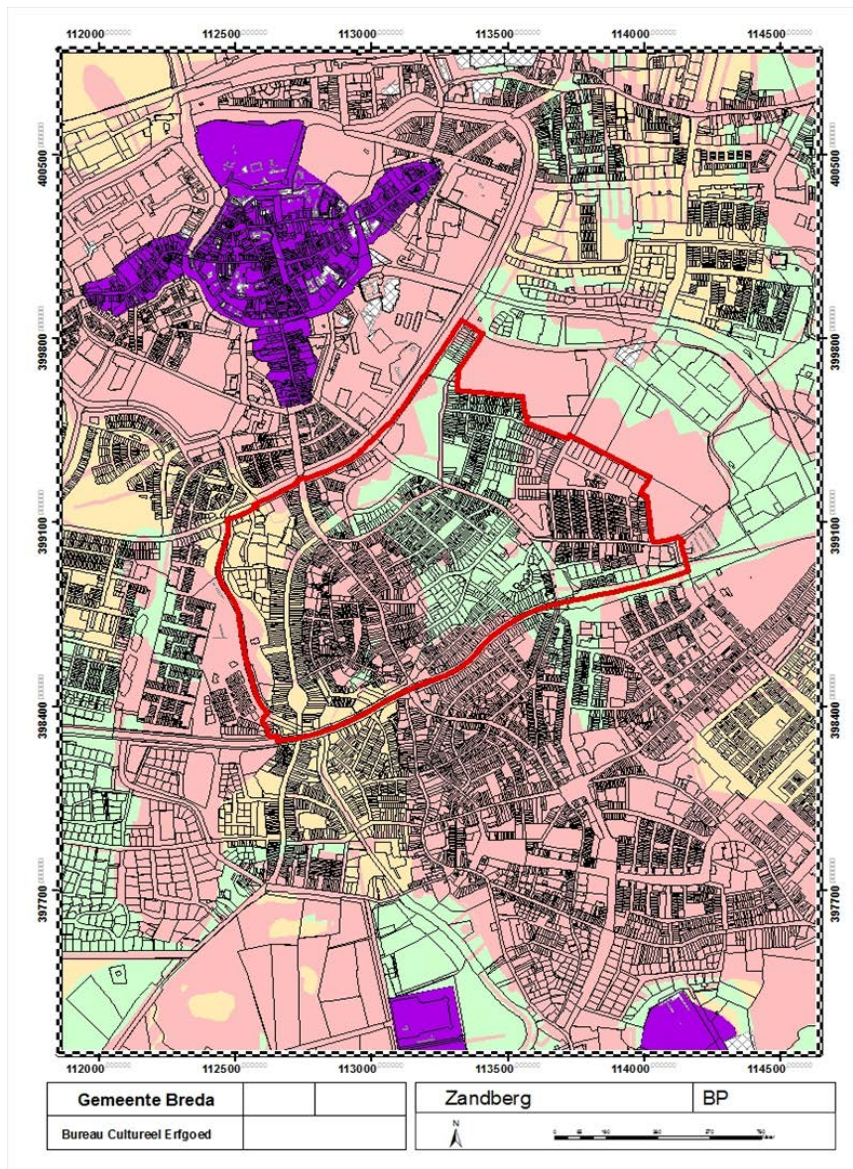


Fig. 2.1: Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

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

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning 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.

Historische geografie Zandberg en Sportpark

Oostelijk van de Mark ligt een rij donken (dekzandruggen/rivierduinen) waarvan de naam oorspronkelijk eindigt op –berg waaronder Bieberg, Zandberg, Belcrumberg en Strikberg. De verklaring hiervoor is dat vele eeuwen geleden het zand uit het brede dal van de Mark door de overheersende westenwind naar de overzijde van de rivier werd geblazen en er verhogingen ontstonden.

Het plangebied kent twee dekzandruggen, de hierboven genoemde Zandberg (ook wel Zandbergen genoemd) en Akker bij de Blauwe Kei. De Blauwe Kei is één van de oudste boerderijen in dit gebied (13e eeuw). De grote hoeve met herenkamer werd in 1364 reeds vermeld. In 1624-1625 werd de oorspronkelijke hoeve tijdens het beleg van Breda vernield. In 1648 werd de hoeve herbouwd.

Ten westen van de Zandberg ligt het beekdal van rivier de Mark, ten zuiden van de Zandberg liep in het verleden een kanaaltje Molenvloed of Molenlei. (Niet te verwarren met de huidige Molenlei die door Brabantpark stroomt). Op de kruising van de Molenlei en de weg naar het Ginneken is het gehucht Zandberg ontstaan. Op dit punt heeft tot 1637 een watermolen gestaan en op de Zandberg zelf hebben twee windmolens gestaan.

Vanouds heette de hoeve De Blauwe Kei de Hoeve op de Molenvloed. Met die Molenvloed werd de Molenlei bedoeld, die langs het erf van de hoeve liep.

Vanaf het midden van de 16e eeuw werden wegen aangelegd aan de buitenzijde van de vestingwallen van Breda. Eén van die wegen was de loopschans die de loop van de huidige Koninginnestraat, Paul Windhausenweg en Cavalieriestraat naar de Lovensdijk volgt. Het was een door hoge bomen omzoomde zandweg die de grens vormde tussen Breda en Teteringen. Een restant van deze bommenrij is nog terug te vinden bij het Poolse monument aan het begin van de Lovensdijkstraat.

Rond 1840 was het gehucht Zandberg een geliefd oord voor ontspanning zoekende inwoners van Breda. Naast 10 woningen had het gehucht maar liefst vier herbergen. Langs de Ginnekenweg bouwden Bredase families van aanzien buitenhuizen die meestal alleen in de zomer werden bewoond. Ter hoogte van de huidige Rustlandstraat stond in het verleden bijvoorbeeld huize Rustland van de familie De Roy van Zuidewijn.

Bij de ontmanteling van de vestingwallen tussen 1869 en 1881 krijgt Breda ruimte om uit te breiden en de stad aan te passen aan de eisen van de tijd. F.W. van Gendt (de ingenieur der domeinen) maakt in 1875 een Plan van Uitleg dat onder andere bestaat uit de singelgrachten en 30 meter brede boulevardachtige uitvalswegen, opgetuigd met dubbele rijen bomen, waaronder de Nieuwe Ginnekenstraat en de Wilhelminastraat. Binnen 15 jaar is de gehele Ginnekenweg volgebouwd met vooral herenhuizen in eclectische stijl.

In deze tijd dreigt een flink aantal welgestelde Bredanaars zich in de randgemeenten te vestigen, indien Breda hen geen geschikte bouwlocaties aanbiedt. Daarmee zou een belangrijke groep belastingbetalers voor de stad verloren gaan. Eind 19e eeuw worden dan ook verschillende prestigieuze projecten gerealiseerd.

In 1894 wordt het Wilhelminapark aangelegd, een creatie van de Haarlemse tuinarchitect Leonard Springer. Aan het park worden verschillende statige villa's gebouwd. Ook langs de Molengrachtstraat (de huidige Generaal Maczekstraat en Poolseweg), die vanuit het Wilhelminapark naar de hoeve de Blauwe Kei loopt, komen langzaam maar zeker nieuwe woningen te staan tussen de op dat moment her en der aanwezige boerderijen.

Daarnaast ontwikkelt de Bredasche Bouwgrond Maatschappij plannen voor de aanleg van de Baronielaan, in het dal van de Mark ten westen van de Ginnekenweg. Aan de Baronielaan verschijnen statige, hoge herenhuizen voor de gegoede burgerij.

Een ander opmerkelijk project is de aanleg door verschillende particuliere bouwondernemingen van een voorname wijk ten oosten van de Ginnekenweg vanaf 1897. Vanuit de voormalige loopschans (huidige Koninginnestraat) werd de Minister Nelissenstraat (toen nog Parkstraat) gerealiseerd waarlangs statige herenhuizen in eclectische stijl verrezen.

Ten zuiden van de Minister Nelissenstraat werd een zandpad dat vanuit de Ginnekenweg naar de Molengrachtstraat liep, omgedoopt in Boulevard Zandberg (de huidige Zandberglaan) en de

Molenstraat - een andere zijstraat van de Ginnekenweg die nu De Roy van Zuidewijnlaan heet - werd doorgetrokken naar de Zandberglaan. Hiertussen werden de Eerste en Tweede Muntstraat aangelegd. De villa's in deze straten zijn echter pas na de Eerste Wereldoorlog gebouwd.

Naast voorname woningen werden er eind 19e eeuw tevens arbeiderswoningen gebouwd, op niet planmatige wijze. Deze verzezen aan oud landweggetje tussen de Ginnekenweg en de Baronielaan, de huidige Zandbergweg. Tussen de huizen lag een groot aantal steegjes, poorten en zijstraatjes.

Uitgezonderd Wilhelminapark vonden de bovengenoemde ontwikkelingen op grondgebied van Ginneken, Teteringen en/of Princenhage plaats, maar had de gemeente Breda veel invloed op de realisatie.

Ir. W. Schaap ontwerpt in 1926 een uitbreidingsplan voor Breda in overleg met de omringende gemeenten. Dit plan tracht een einde te maken aan de ongewenste lintbebouwing, die door het volbouwen van verbindingswegen als de Ginnekenweg was ontstaan. Uit het oogpunt van volkshuisvesting is lintbebouwing namelijk zeer oneconomisch vanwege de extra kosten voor verkeers- en nutsvoorzieningen. Met dit uitgebreide plan wil de gemeente tevens de particulier grondspeculanten de pas afsnijden en zo allerlei ongestructureerde woningbouw op alle mogelijke locaties voorkomen.

In 1927 lukt het de gemeente Breda om grote delen van Ginneken, Teteringen en Princenhage te annexeren.

Reeds voorafgaand aan de annexatie werd aangevangen met het op planmatige wijze ontwikkelen van de nog niet bebouwde gebieden tussen de tot dan toe organisch en ad hoc ontwikkelde straten en buurtjes.

Begonnen werd met de Bloemenbuurt (1923-1930) waarna vrij snel Sportpark I en II (1925-1935) volgden. In 1930 werd gestart met het buurtje aan de Franklin Rooseveltlaan en in 1932 met de Planetenbuurt.

De naam van de wijk Sportpark heeft te maken met de Olympische Spelen die in 1928 in Amsterdam werden gehouden.

Het opvallendste aan het plan van Schaap uit 1926 is dat het wordt gedragen door een geraamte van hoofdverkeerswegen en rondwegen rond Breda. Het autoverkeer gaat vanaf dat moment immers een steeds belangrijkere plaats innemen. Ten zuiden van Zandberg wordt rond 1930 de Ceintuurbaan aangelegd (de huidige Franklin Rooseveltlaan). Aan weerszijden van de Ceintuurbaan werden grote twee-onder-éénkapwoningen gebouwd.

In de achterliggende straat Saksen Weimarlaan komen tussen 1935 en 1940 korte rijen geschakelde woningen (vier-onder-éénkap) te staan.

De Planetenbuurt is ontwikkeld in Zandberg-west, tussen de Ginnekenweg en de Zandbergweg. De Planetenbuurt bestaat uit een drietal straten die zijn gegroepeerd rond een ovaal centraal plein (Zandbergplein). De Komeet-, Maan- en Zonstraat verbinden het plein met de omliggende oudere straten.

De Molengrachtstraat speelde een belangrijke rol aan het einde van de Tweede Wereldoorlog, omdat de Poolse generaal Maczek met zijn troepen onder meer via deze route, vanuit Seminarie IJpelaar naar het centrum optrok. In 1944 werd het noordelijke deel van de Molengrachtstraat omgedoopt in Generaal Maczekstraat en het zuidelijke deel in Poolseweg.

De Paul Windhausenweg en Piet Avontuurstraat zijn genoemd naar belangrijke verzetshelden.

De Ceintuurbaan werd na de oorlog omgedoopt in Franklin Rooseveltlaan. Op het grasveld van deze laan werd in 1963-1964 de zuidelijke rondweg aangelegd.

Tussen Sportpark I en II heeft tot 2001 een fabrieksterrein gelegen van Verffabriek Wagemakers. Het bedrijf was sinds 1882 gevestigd aan de Molengrachtstraat en heeft lang een barrière gevormd tussen beide buurten.

In 1952 werden aan drie zijden van het terrein nieuwe wegen aangelegd. De Olympiastraat aan de westkant, de De La Reyweg aan de oostkant en aan de noordkant werd de Piet Avontuurstraat doorgetrokken naar de De La Reyweg. Tegelijkertijd wordt Sportpark II aan de noordkant uitgebreid met vier flats van architect Peutz (Bothastraat e.o.) en aan de zuidkant met flats aan de Steynlaan. In 1964-1965 wordt Sportpark II aan de oostzijde uitgebreid met de Smutslaan en van Riebeecklaan (evenwijdig aan de Egge-, Spade-, Sikkel- en Zeisstraat).

In 1926 werd het Benedictinessenklooster op de hoek van de Zandberglaan en Generaal Maczekstraat in gebruik genomen. Het gebouw is ontworpen in de zogenaamde Rondbogenstijl naar het voorbeeld van de vroegmiddeleeuwse Benedictinessenkloosters in Toscane.

Na een gestage leegloop vertrokken in 1993 de laatste zusters en werden nieuwe functies in het gebouw gevestigd waaronder een kinderdagverblijf en een dansschool. Een nieuw aangebouwde vleugel en een deel van het oude klooster is in gebruik als studentenhuisvesting. In de voormalige kloostertuin is eveneens nieuwbouw gepleegd.

Eind 2001 wordt het leeggekomen fabrieksterrein van verffabriek Wagemakers herontwikkeld tot een woonwijk met een architectuur in de sfeer van de jaren '30, het Wagemakerspark.

Gebouwd erfgoed

De uitbreiding van het beschermde stadsgezicht Breda ligt voor een deel binnen het plangebied.

In figuur 2.2 is deze in paars weergegeven.

In hoofdlijnen bestaat de uitbreiding van het beschermde stadsgezicht uit de singelstructuur, het Wilhelminapark, de Ginnekenweg en de Baronielaan. Steeds maakt het aanliggende bebouwingsdeel uit van de uitbreiding van het beschermde stadsgezicht. De karakteristieken van het beschermde stadsgezicht zijn opgenomen in de beschrijving van dit gezicht. Belangrijke kenmerken, zoals de villa's in het groen in het Wilhelminapark, de diversiteit van de bebouwing in de Ginnekenstraat en de uniformiteit van stedenbouwkundige opzet in combinatie met individuele architectuur in de Baronielaan moeten in het bestemmingsplan worden beschermd. Hiervoor wordt de dubbelbestemming Beschermd Stadsgezicht in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast worden zaken als rooilijnen en nok- en goothoogten op de verbeelding vastgelegd voor zover de ordekaart van BAAC aangeeft dat de bebouwing van belang is in het stedelijk weefsel.

Naast de uitbreiding van het beschermde stadsgezicht omvat het plangebied diverse gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde. Het betreffen het Zandbergplein, de omgeving van het Hyacintplein en Sprotpark I en II. In figuur 2.2 zijn deze in rood weergegeven. Ook hiervoor is een ordekaart gemaakt door BAAC (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Objecten die in deze ordekaart van belang worden geacht (bijzondere architectuur en karakteristieke architectuur), worden in de huidige maatvoering vastgelegd op de verbeelding. De percelen waarop deze objecten staan krijgen tevens een dubbelbestemming cultuurhistorie, analoog aan de dubbelbestemming Beschermd Stadsgezicht. Dit is vooral aan de orde in het gebied rondom het Hyacintplein.

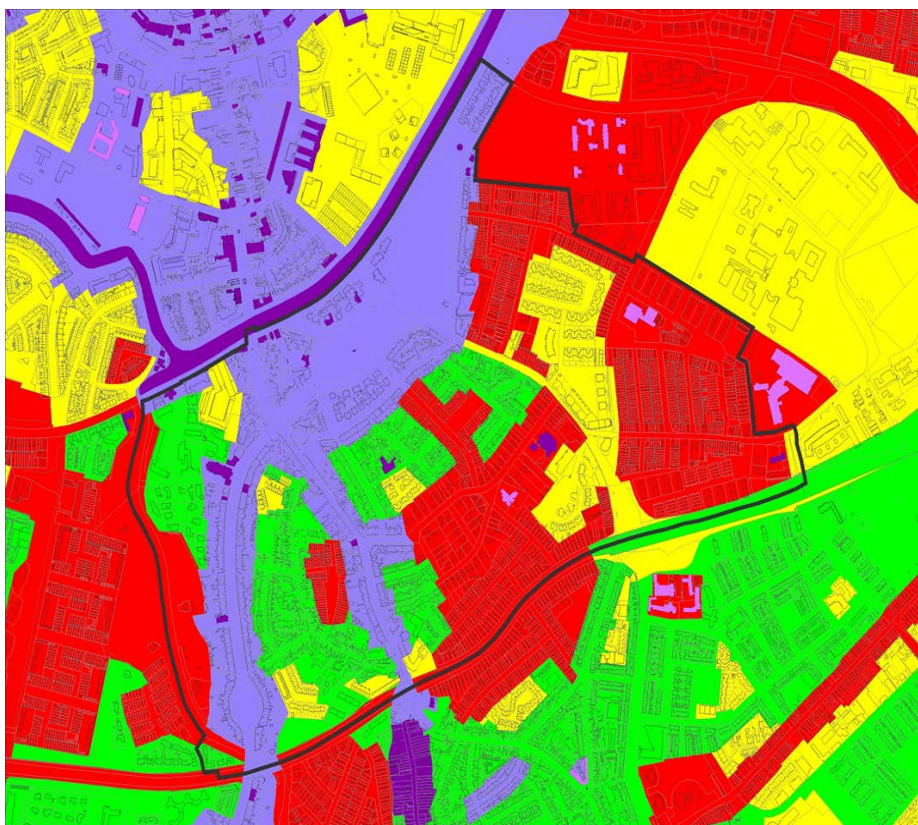


Fig. 2.2: Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Cultuurhistorie (BBE2)

Monumenten

In het plangebied bevinden zich de volgende gemeentelijke monumenten (GM) en rijksmonumenten (RM):

Baronielaan 20	RM
Baronielaan 22	RM
Baronielaan 24	RM
Baronlieaan 27	RM
Baronlieaan 29	RM
Baronlieaan 31	RM
Baronielaan 34	RM
Baronielaan 102	RM
Blauwe Keiweg 2	RM
Blauwe Keiweg 4	RM
Boeimeersingel 11 t/m 14	GM
Cavaleriestraat 2	GM
Cavaleriestraat 4	GM
Ginnekenweg 74, 74A	GM
Ginnekenweg 76	GM
Paul Windhausenweg 38	GM
Wilhelminapark ong. (bank)	GM
Wilhelminapark 1/1BIS	RM
Wilhelminapark 15	GM
Wilhelminapark 21	GM
Wilhelminastraat 1	GM
Wilhelminastraat 2	GM
Wilhelminasingel 1	GM
Wilhelminasingel 2	GM
Wilhelminasingel 3	RM
Wilhelminasingel 19	RM
Zandberglaan 56	GM

Zandberglaan 58	GM
Zonnebloemstraat 5	GM
Zonnebloemstraat 7	GM

Beschermde monumenten krijgen geen vertaling binnen het bestemmingsplan. Beschermde stads- en dorpsgezichten, alsmede de gebieden met een hoge waarde op de BBE2 (voor zover de ordekaart van BAAC hiertoe aanleiding geeft) krijgen een dubbelbestemming.

Onbeschermde monumenten

Naast de formeel beschermde monumenten blijkt uit diverse onderzoeken dat ook andere objecten in aanmerking komen voor bescherming.

Uit de scholeninventarisatie blijkt dat de scholen aan de Paul Krugerlaan 2 en Laan van Meckelenburg 30 dusdanig waardevol dat aanwijzing tot gemeentelijk monument gerechtvaardigd is.

De procedure hiervoor voor aanwijzing van de monumentwaardige objecten zal in 2013 en 2014 plaatsvinden. Tot die tijd is bescherming middels het bestemmingsplan voorzien.

De scholen aan de Jan Nieuwenhuyzenstraat 2 en Paul Winhausenweg 11 scoren te laag voor de status gemeentelijk monument, maar behoud van deze gebouwen is gewenst.

Uit de inventarisatie van het industrieel erfgoed blijkt dat Poolseweg 130, Zandbergweg 49, Zandbergweg 97, alsmede de werkplaats achter Ginnekenweg 94 cultuurhistorische waarde hebben. Nader onderzoek voor een aanwijzing tot gemeentelijk monument voor deze objecten zal in 2013 plaatsvinden. Tot een eventuele formele aanwijzing tot gemeentelijk monument is bescherming middels het bestemmingsplan voorzien.

De beeldbepalende, onbeschermde monumenten bepalen samen met de monumenten het historische karakter. Daarom dient met deze panden zorgvuldig te worden omgegaan. Dat betekent in ieder geval een strakke maatvoering (als bestaand) en rooilijn op de verbeelding.

Ook kan in het bestemmingsplan zorg worden gedragen voor zaken als het behoud van het karakter en de bouwmassa van deze panden. Bij eventuele nieuwbouw dienen hoofdvorm en massa zorgvuldig te worden vormgegeven.

Het is vooral de welstandscommissie die bij toetsing van de bouwplannen dient na te gaan of bouwplannen passen in hun omgeving en de beeldkwaliteit moet waarborgen. Om bij sloop en nieuwbouw een zorgvuldige vormgeving te waarborgen, kan op grond van art. 3.3 sub b. Wro in het bestemmingsplan een sloopvergunningstelsel opgenomen worden. De sloopvergunning kan worden geweigerd als ter vervanging van het te slopen bouwwerk een bouwvergunning nodig is, en deze nog niet is aangevraagd. De sloopvergunning kan ook worden geweigerd als geen bouwvergunning kan worden verleend.

Hierdoor kan worden voorkomen dat er gaten in de bestaande bebouwing vallen of kunnen onbeschermde monumenten gehandhaafd worden.

2.3.2 Stedenbouw

Kenmerkend voor de opbouw van de wijken Zandberg en Sportpark is een organisch patroon van een aantal lange structuurlijnen waarbinnen in de loop der tijd verschillende woonbuurten zijn gebouwd. De Ginnekenweg en de Generaal Maczekstraat vormen de belangrijkste structuurlijnen. Het zijn historische verbindingswegen vanuit Breda naar Ginneken het gehucht Molengracht waarlangs in de loop der tijd aaneengesloten bebouwing is ontstaan met een sterk afwisselende architectuur. De Ginnekenweg kent veel hoge herenhuizen in eclectische stijl, de bebouwing aan de Generaal Maczekstraat is wat lager en minder sjiek.

De overige structuurlijnen zijn planmatig opgezet en worden gevormd door de Baronielaan, de Koninginnestraat/Paul Windhausenweg/Cavaleriestraat en de Zandberglaan.

De Baronielaan loopt parallel aan de Ginnekenweg in de richting van het Mastbos en wordt van begin tot eind gekenmerkt door geschakelde statige, zeer hoge herenhuizen.

De voormalige loopschans Koninginnestraat/Paul Windhausenweg/Cavaleriestraat is in verschillende periodes ontwikkeld en kent daardoor zowel statige herenhuizen in eclectische stijl, als statige villa's en grote twee-onder-éénkapwoningen in interbellumstijl.

De villa's aan de Zandberglaan zijn na de Eerste Wereldoorlog gebouwd.

Tussen deze structuurlijnen zijn verschillende woonbuurten gerealiseerd. De woonbuurten zijn over het algemeen naar binnen gekeerd, vaak georiënteerd op een plein of andersoortige centrale ruimte. Veelal zijn ze aangelegd in gesloten bouwblokken langs een strak, schematisch opgezet stratenplan. Aan de randen ervan is de oude bebouwing langs de oude verbindingroutes vaak in tact gelaten. De inpassing en aanhechting van de woonbuurten op de bestaande lintbebouwingsstructuren levert daardoor soms zowel verrassende als gecompliceerde stedenbouwkundige situaties op.

De Bloemenbuurt kent een orthogonaal patroon van straten met de Wethouder Romboutstraat en Tulpenstraat als hoofdstraten en het Hyacinthplein als centrale openbare ruimte. In de Bloemenbuurt staan aan de hoofdstraten met name gegoede middenstandswoningen en in de zij- en achterstraten staan met name arbeiderswoningen. De architectuur betreft traditionele baksteenbouw, neigend naar de Amsterdamse School met monumentale hoekoplossingen aan de hoofdstraten en het plein.

Ook Sportpark I en II kennen een orthogonaal stratenpatroon en zijn met name gebouwd voor de gegoede middenstand. In Sportpark I is de Piet Avontuurstraat de hoofdstraat en het Tennisplein de centrale ruimte. De architectonische vormgeving is georiënteerd op de Amsterdamse School, maar neigt zo nu en dan naar de kubistische vormtaal van De Stijl. Door middel van opvallende hoekoplossingen is getracht de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de oude. In Sportpark II zijn de Achillesstraat en de Poolseweg de hoofdstraten. Sportpark II kent geen centrale ruimte. De architectuurstijl is vergelijkbaar met die van Sportpark I, de doelgroep was één klasse lager dan in Sportpark I.

Ter hoogte van de Franklin Rooseveltlaan is een wijk met voornamelijk grote twee-onder-éénkapwoningen en korte rijen geschakelde woningen (vier-onder-éénkap) gebouwd in traditionele baksteenarchitectuur met erkers en vormgegeven ingangspartijen aan de zijgevel.

In Zandberg-west is het ovale Zandbergplein de centrale ruimte van de buurt. Ook Zandberg-west is gebouwd in traditionele baksteenarchitectuur en kent architectonisch vormgegeven hoekoplossingen.

Naast bovengenoemde planmatig opgezette buurten kent de wijk nog een aantal zeer kleine planmatige en particuliere ontwikkelingen die in de loop der tijd zijn gerealiseerd met het Wagemakerspark als meest recente en grootste. Al met al is het een gevarieerde wijk met een sterk afwisselende architectuur, gevarieerde profielen, inrichting en detaillering van de straten.

2.3.3 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)

De Johan Willem Frisolaan is een stadsontsluitingsweg die langs de zuidkant van het plangebied loopt en waarmee de wijken Zandberg en Sportpark optimaal worden ontsloten. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda.

De Boeimeersingel - Wilhelminasingel vormen de belangrijkste toegangswegen langs de noordkant voor Zandberg/Sportpark en zijn wijkontsluitingswegen.

Daarnaast vormen ook de Eggestraat en Fatimastraat belangrijke wijkontsluitingswegen met een ontsluitende functie voor de wijken. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de wijken Overakker en Blauwe Kei.

Alle overige straten in de wijk zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze wegen in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijken zijn als 30km/uur gebied ingericht en vormgegeven. De belangrijkste erftoegangswegen van de wijken zijn de Baronielaan, Ginnekenweg en Generaal Maczekstraat.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgesteld in de nota 'Parkeer- en Stallingsbeleid Breda' (2004) en geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Hierbij wordt dan ook verwezen naar deze bouwverordening. De nadere uitwerking van wegen, straten en bedrijventerrein vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

Openbaar vervoer

Er zijn diverse busdiensten door Veolia die een functie vervullen voor vervoer vanaf het centrum en station van Breda naar de wijken Zandberg en Sportpark. Het gaat om de stadslijnen 6 en 7. Deze lijnen kennen een route tussen Haagsche Beemden/Heusdenhout en Nieuw Wolfslaar via diverse haltes in het plangebied, zoals aan de Ginnekenweg en Baronielaan. Streeklijn 132 doorsnijdt het gebied over de Generaal Maczekstraat richting Ulvenhout, Baarle Nassau en Tilburg.

Fietsverkeer

In de nota 'Fietsen, net zo makkelijk' (2007) wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de routes over de Generaal Maczekstraat, De La Reijweg, Poolseweg en Zuidelijke Rondweg.

Het aanvullende secundaire netwerk bestaat uit de routes over de Baronielaan en Ginnekenweg.

2.3.4 Openbare ruimte

Kenmerken openbare ruimte

Met uitzondering van het Wilhelminapark hebben de wijken in het plangebied niet veel openbare ruimte, wat ook naar voren komt in een hoge parkeerdruk. De straten zijn relatief smal en kort. Vaak hebben ze ook een gebogen traject, waardoor je nooit heel ver kunt kijken. Her en der liggen besloten pleintjes, zoals de Vlieger, het Zandbergplein, Hyacinthplein, of het Tennisplein. De intieme sfeer wordt versterkt door verspringende rooilijnen, waarbij de huizen op de hoeken van de straten naar voren staan. De grootte van de woningen varieert van vrijstaande villa's tot rijtjeswoningen, maar allemaal met de voorzijde naar de openbare ruimte gericht. Er zijn vaak aaneengesloten straatwanden en mooie hoekoplossingen en daarom weinig zijkanten of achterkanten direct grenzend aan de openbare ruimte. De wijk heeft ondanks de beperkte hoeveelheid openbare ruimte een groene uitstraling. Er zijn veel straten met laanbomen en veel huizen hebben voortuinen die bijdragen aan een groen straatbeeld. Dit effect is sterker in de stukken met vrijstaande villa's. In straten zonder voortuinen zijn er vaak geveltuinen.

Materiaalgebruik

Gele of rode baksteen in de rijbaan stoeptegels met een basalttoeslag in de trottoirs. In Zandberg zijn de trottoirtegels vaak van kleiner formaat, 20x20cm i.p.v. 30x30 cm.

De boomsoort varieert door de wijk heen. Meest opvallende straatbomen zijn de toepassing van zuilbeuken o.a. in de Piet Avontuurstraat en de Resedastraat.

Kwaliteiten

Gedeeld

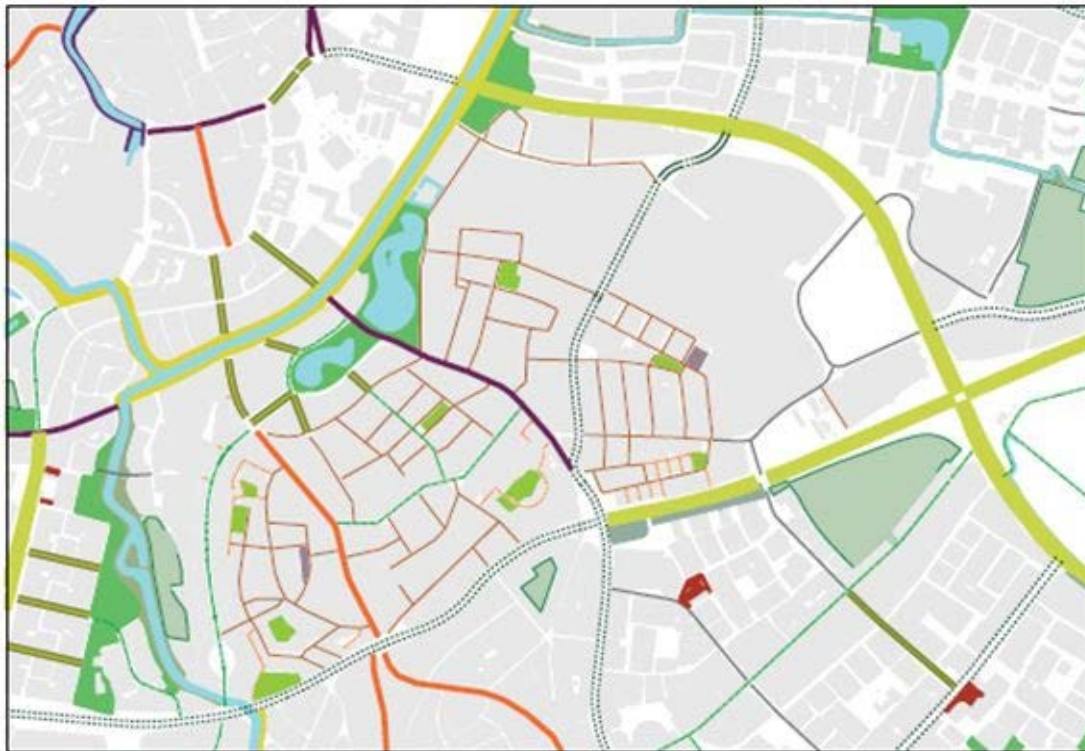
Zandberg heeft verschillende ontmoetingsplekken in de vorm van het Wilhelminapark en de kleinere buurtpleintjes, maar ook de Ginnekenweg is een plek met verblijfskwaliteit. Straten in de Bloemenbuurt hebben in de jaren '70 veelal de indeling van een woonerf gekregen en ligt alle bestrating à niveau.

Herkenbaar

Deze wijken zijn traditioneel en compact, soms monumentaal en vaak intiem van sfeer.

Duurzaam

De ligging van de wijk, op fietsafstand van stadscentrum, Ginneken en Mastbos is gunstig voor duurzaam vervoer. De compacte afmetingen van de openbare ruimte, beperkte stallingruimte op eigen terrein en veel autobezit zorgt helaas toch voor parkeeroverdruk. De wijk kan nog duurzamer omgaan met hemelwater en er liggen ook kansen voor ecologische en recreatieve verbindingen tussen het Wilhelminapark en de singel.



Figuur 2.3: kaart openbare ruimte

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

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.

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.

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 '**Geschiedt 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 bewerkstellingen.

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. Verborgen plancapaciteit (woningbouw) terug te dringen.
In de bestemming 'gemengde doeleinden' van de voorgangers van dit bestemmingsplan zit nog verborgen 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 'Breda-Zuid' 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.

2.4.2 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 op 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:

- 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 (kleinschalige) bedrijven gevestigd. Bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn vanuit economische en sociaal-maatschappelijke redenen wenselijk.

2.4.3 Detailhandel

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

De concentratie van winkels in het plangebied is gevestigd aan de Wilhelminastraat en de Ginnekenweg. In de detailhandelsnota is het vlogende opgenomen over deze twee straten.

Wilhelminastraat

De Wilhelminastraat vormt door de panden, ambiance en het hoog-waardige / gespecialiseerde winkelaanbod een apart stuk kwaliteit in de stad. Het vormt de schakel tussen de inloper Nieuwe Ginnekenstraat en de Ginnekenweg die gedeeltelijk een wijkverzorgende functie heeft. Deze positie zal in de toekomst gehandhaafd blijven.

Ginnekenweg

De Ginnekenweg heeft een bijzonder karakter en een verzorgingsfunctie die (veel) verder reikt dan de wijk. Zij heeft door de aanwezigheid van hoogwaardig en/of gespecialiseerd winkel-aanbod een speciale positie binnen de hoofdstructuur. Die positie zal naar de toekomst toe gehandhaafd blijven.

2.4.4 Horeca

Horecabeleidsplan 2005

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

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 horeca-categorieën voor 22 september 2011:

In bestemmingsplannen werd 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 horeca categorie, 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; (bijv. 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.

2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Onderwijs

Basisonderwijs

In het plangebied zijn vier basisscholen gevestigd:

- Katholieke Basisschool De Zandberg aan de Zandberglaan 60-62
- Nutsschool Dirk van Veen aan de Laan van Mecklenburg 30
- Montessorischool Dubbelwijs aan de Jan Nieuwenhuyzenstraat 15
- Nutsschool Boeimeer aan de Jan Nieuwenhuyzenstraat 2

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 deeltuitwerking 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). Daarbij wordt de school gezien als het hart van de wijk. Er wordt breder gebruik gemaakt van de ruimte in de scholen en samengewerkt met andere voorzieningen voor de realisatie van dagarrangementen, waardoor kinderen gedurende werkdagen in een sluitend programma de hele dag kunnen worden opgevangen binnen schooltijd en vrije tijd van 7.00-19.00 uur. De functie van schoolgebouwen verandert hierdoor. Als hart van de wijk worden ze niet alleen gebruikt voor het onderwijsprogramma aan kinderen, maar kan er ook buiten schooltijden gebruik van worden gemaakt

door zowel kinderen als anderen die bijdragen aan de ontwikkeling van het brede schoolconcept. Schoolpleinen worden waar mogelijk openbaar speelterrein.

Voortgezet onderwijs

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan zijn twee scholen voor voortgezet onderwijs aanwezig, het Onze Lieve Voruwelyceum aan de Paul Windhausenweg 11 en De Nassau aan de Paul Krügerlaan 2.

Wijkcentrum

In het plangebied bevindt zich één wijkcentrum namelijk het gemeenschapshuis de Zandberg aan de Zandberglaan naast de Sacramentskerk. De raad heeft in september 2011 besloten de wijkcentrumfunctie van De Zandberg te handhaven.

Op dit moment wordt onderzocht of het wijkcentrum Zandberg gaat aansluiten bij de voorgenomen ontwikkeling van nieuwe huisvesting van de naastgelegen Zandberg school.

Religie/begraafplaatsen

Binnen de grenzen van het plangebied zijn twee nog functionerende kerkgebouwen aanwezig, de Sacramentskerk aan de Zandberglaan 58 en de Christus Triumfatorkerk aan de Zandbergweg 31. In het plangebied is geen begraafplaats aanwezig.

2.4.6 Recreatie

Sportaccommodaties

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Zandberg is één buitensportcomplexen gesitueerd, te weten het sportcomplex van Tennisvereniging Markant aan de Cimburgalaan. Het sportcomplex omvat 16 tennisbanen en een clubgebouw.

Naast dit buitensportcomplex zijn binnen het plangebied twee gemeentelijke gymzalen aanwezig, de gymzaal aan de Jan Nieuwenhuyzenstraat 9 en de gymzaal aan de Generaal Maczekstraat 80. Deze gymzalen wordt gebruikt voor het faciliteren van sport voor scholen, verenigingen en particulieren. Teneinde indoorsport te kunnen faciliteren is het behoud van deze sportfuncties gewenst. Ook is een sport-/gyzaal aanwezig in het gemeenschapshuis de Zandberg.

Sportbeleid

In het gemeentelijk sportbeleid 'Sportimpuls Breda, sportnota 2011-2014' (vastgesteld door 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.

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 MFA's 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.

Kinderboerderij

In het plangebied aan de Marijke Meustraat is een kinderboerderij aanwezig. De kinderboerderij wordt onderhouden en beheerd door omwonende vrijwilligers.

2.5 Ontwikkelingen

't Bakkeleike

De toekomstige ontwikkeling van de locatie van het voormalig buurthuis 't Bakkeleike aan de Leistraat is nog niet meegenomen in het bestemmingsplan Zandberg. De locatie is consoliderend bestemd conform de bestemming van het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid', om zo de locatie wel een bestemming te geven jonger dan 10 jaar. Zodra de plannen voor deze locatie bekend zijn zal indien nodig een aparte juridische procedure worden gevolgd.

Heilig Hartkerk

Ook de locatie van de Heilig Hartkerk is consoliderend bestemd conform het vigerende bestemming 'Breda Zuid'. Er zijn nog geen besluiten genomen over een definitieve functie van de locatie. Momenteel wordt samen met de eigenaar gezocht naar een goede invulling van het pand en de naastgelege paktijkschool. Ook voor deze locatie geldt dat als de plannen bekend zijn er indien nodig een aparte juridische procedure zal worden gevolgd.

Ginnekenweg 92-94

In het bestemmingsplan Breda-Zuid waren deze panden, te samen met Ginnekenweg 96 vervat in een ontwikkelingslocatie. In de loop der jaren is Ginnekenweg 96 gerestaureerd, echter door de noodzakelijk bodemsanering onder de voormalige garage Van Riel heeft de eigenaar de ontwikkeling van deze panden nog niet kunnen realiseren. De sanering is in 2011 pas definitief afgerond. Om verdere verpaupering van deze panden tegen te gaan en de eigenaar alsnog de mogelijkheid te bieden om te komen tot een gewenste herontwikkeling is in dit bestemmingsplan voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden naast de bestemming 'Gemengd 1', op de begane grond kantoren toe te laten en op de verdiepingen van beide panden maximaal 6 wooneenheden.

Zonnebloemstraat 3, 5 en 7

Het betreft de voormalige chemische wasserij van Posthumus. In het bestemmingsplan Breda-Zuid waren deze panden opgenomen in een ontwikkelingslocatie. Deze ontwikkeling voorzag in 10 eengezinswoningen. Ook bij deze percelen is sprake van een bodemverontreiniging, die de herontwikkeling van deze panden tot op heden hebben geblokkeerd. Daar komt bij dat de panden Zonnebloemstraat 5 en 7 als momument zijn aangemerkt, hetgeen inhoudt dat herontwikkeling slechts mogelijk is, indien de monumentale waarden van deze panden worden gerespecteerd. Om de bodemverontreiniging te kunnen saneren en de monumentale panden te kunnen behouden, is ook voor deze locatie wederom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder strikte voorwaarden 10 wooneenheden te realiseren door de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke stukken. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving vertaald.

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 worden 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 o.a. 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 dubbelbestemming 'Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecologie' gekregen. Het gebied wordt op die manier voldoende beschermd.

Plangebied

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:

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

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

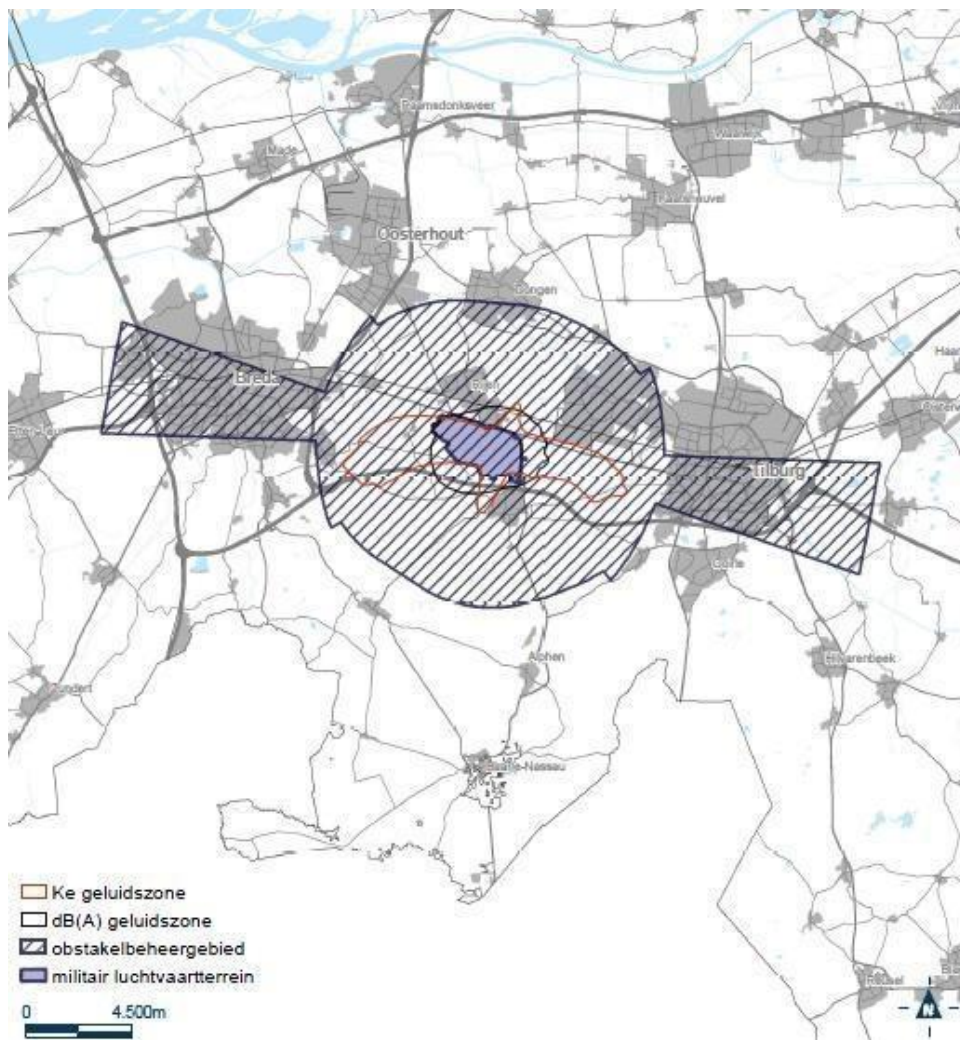
Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister.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

Plangebied

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is namelijk in zijn geheel 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 Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen (op de bijbehorende kaarten, zie ook figuur 3.1, zijn ter indicatie van het obstakelbeheergebied alleen de contouren van de buitenste beperkingen opgenomen).

Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 162,5 meter mag gelden. Echter, de maximale toegestane bouwhoogte voor bouwwerken bedraagt volgens de regels 42 meter (watertoren). 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)

De bescherming van de ecologische hoofdstructuur wordt in de loop van 2012 naar verwachting in het Barro geregeld. In onderhavig bestemmingsplan zijn voor de gronden rond de rivier de Mark als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur de regels in de provinciale Verordening ruimte in acht genomen (zie ook paragraaf 3.3.2). De Mark en de aangrenzende oevers 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 Noord-Brabant

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. 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 wordt in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2012' (op 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.

In de Verordening staan de belangen die de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De Verordening bevat regels voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimte-regeling;
- GHS-natuur/EHS;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (glastuinbouw, intensieve veehouderij).

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 3.2). 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.



Fig. 3.2: Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'Stedelijke Ontwikkeling' (bron: www.brabant.nl)

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

Water

De rivier de Mark is in de Verordening ruimte aangewezen als regionaal waterbergingsgebied. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat de gronden binnen deze aanduiding een bestemming moeten krijgen die zorg draagt voor behoud van het waterbergend vermogen.

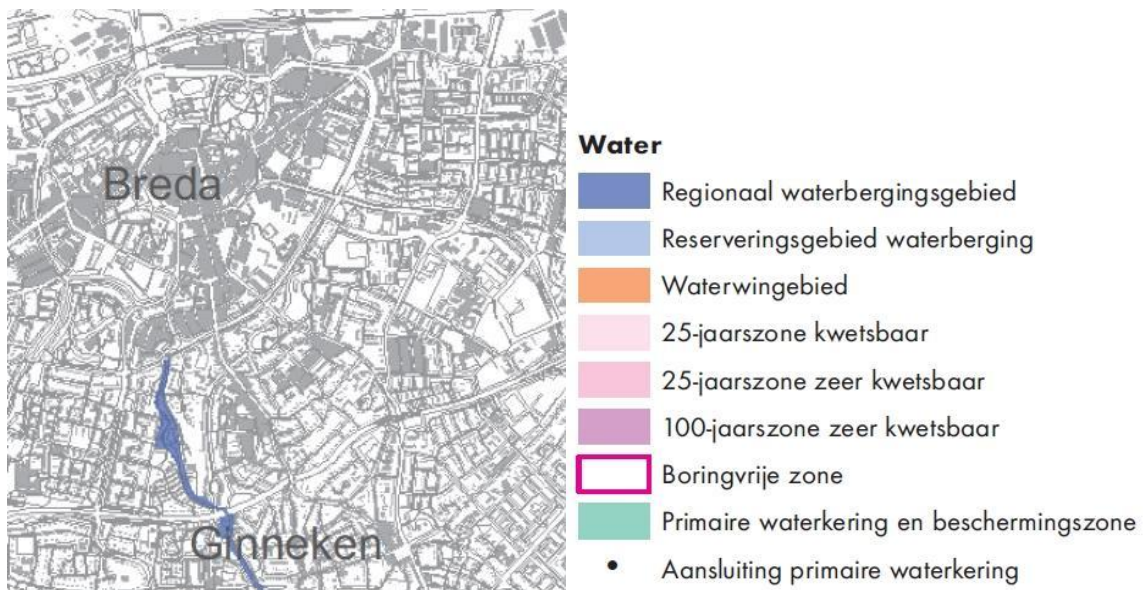


Fig. 3.3: Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'Water' (bron: www.brabant.nl)

Natuur en landschap

Het plangebied is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur of de groenblauwe mantel. De rivier de Mark met oevers is aangeduid als 'Zoekgebied voor ecologische verbindingzone' en 'Beheergebied ehs'. Gronden binnen deze aanduiding dienen beschermd te worden tegen bebouwing en verharding.



Natuur en landschap

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

Fig. 3.4: Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'Natuur en landschap' (bron: www.brabant.nl)

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen. Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en later bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie is daarom wenselijk en in voorbereiding.

De wijk Zandberg 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. Ruimtelijke initiatieven krijgen prioriteit op basis van de gemeentelijke woon- en GWI-doelen (Geschikt Wonen voor Iedereen). Eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen in het licht van de nieuwe Structuurvisie beoordeeld worden.

Stedelijke programmering 2020, Koers gezet

In de Structuurvisie Breda 2020 is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan gedacht, er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in voorbereiding zijn. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om de fysieke ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet dus een herprogrammering plaatsvinden, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Koers gezet' vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Aangegeven is op welke projecten en gebieden programmatisch wordt ingezet. Ook is het Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

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

In het plangebied zijn ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen extra nieuwe woningbouwontwikkelingen gepland die in dit bestemmingsplan verankerd worden. Woningvermeerdering is, in overeenstemming met Koers gezet, in het hele plangebied uitgesloten.

HOOFDSTUK 4 Milieu en Landschap

4.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden.

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

Karakterisering van het gebied

Het gebied laat zich als volgt karakteriseren; een woonwijk uit voornamelijk de beginperiode van de 20e eeuw, gelegen aan de zuidoostzijde van Breda, juist buiten de singels. De belangrijkste milieuthema's in het plangebied zijn geluid en water.

In onderstaand hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Uitgangspunt hierbij is het bestaande bestemmingsplangebied.

4.2 Bodem

Algemeen

De algemene doelstelling van het Rijk is dat in 2030 alle ernstige verontreinigingen van de (water)bodem zijn gesaneerd en/of onder controle zijn. De doelstelling ten aanzien van bodem in de milieuvisie van de gemeente Breda is: In 2015 is Breda een eind op weg richting de landelijke doelstelling: een stad op een stevige, leefbare en duurzame bodem, die geschikt is voor een breed gebruik. Alle historische bodemverontreinigingen zijn gesaneerd of beheersbaar geworden.

Door het (industriële) verleden van Breda, kunnen er lokaal in meer of minder mate verontreinigingen aanwezig zijn. De gemeente Breda heeft de betreffende lokaties geïnventariseerd en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die zijn of worden uitgevoerd bij bv bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze zaken zijn bij de gemeente beschikbaar in bodeminformatiesystemen en worden gebruikt bij beoordelingen en advisering. Lokaties met daarop een zogeheten wettelijke beoordeling (beschikking) zijn bovendien kadastraal geregistreerd.

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

Beoordeling bodemkwaliteit

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij (ver)bouw en ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. De gemeente bewaakt dit door in voorkomende gevallen een bodemonderzoek uit te voeren of te verlangen. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de regels die gesteld zijn in de Wet bodembescherming (Wbb). Op basis van deze wet, landelijke circulaire en het Bredase bodembeleid wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem wordt getoetst en of er maatregelen (bv beheer of sanering nodig is). De uiteindelijke bodemkwaliteit moet voldoen aan de functie.

Grondverzet

Grondverzet moet overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit geschieden. Als gevolg van dit Besluit, heeft de gemeente Breda op basis van lokaal geldende bodemkwaliteiten een Bodemkwaliteits- en

functiekaart vastgesteld. Op deze bodemfunctiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld'. De kwaliteit van de grond die op een locatie wordt gebruikt moet voldoen aan de vastgelegde functie en bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de 'natuurlijke' achtergrondkwaliteit, verontreinigde lokaties zijn van deze kaart uitgesloten. Hiervoor geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject.

Ondergrond

Naast de (milieukundige) bodemkwaliteit speelt er steeds meer in de ondergrond. Denk aan installaties voor Koude- Warmte Opslag (KWO), kabels en leidingen, archeologie, etc. Het meenemen van de ondergrond in de planvorming, geeft ruimtelijke, milieukundige en financiële voordelen (lagenbenadering) Door de ondergrond efficiënt in te richten, kan een gemeente functies als waterberging en Koude- Warmte Opslag zo goed mogelijk bereiken. Alleen door slim gebruik van de ondergrond, blijft deze schatkamer voor biodiversiteit, milieukwaliteit, schoon water, cultuurhistorie en geologie beschermd. m.b.t. de ondergrond vraagt de gemeente dan ook aandacht voor:

1. grondwateronttrekkingen: bijvoorbeeld bronnering bij bouwwerkzaamheden. Bij bronneringswerkzaamheden zullen voor zover relevant ingevolge de Grondwaterwet, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en de Lozingsregeling riolering meldingen c.q. aanvragen voor vergunningen moeten worden ingediend.
2. Plaatsing Koude- Warmte Opslag (KWO) installaties. Deze kunnen niet overal geïnstalleerd worden: mogelijk is er ongewenste beïnvloeding van een andere KWO installatie of een grootschalige grondwaterverontreiniging. De gemeente wil alle installaties registreren (dus zowel open als gesloten systemen). Voor een open systeem is bovendien vergunning van de provincie nodig.

Plangebied

Het betreft een gebied waar door historisch stedelijk gebruik relatief veel verontreinigingen te vinden zullen zijn. Met name zware metalen en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) zijn aanwezig op meerdere locaties. Dit zijn verontreinigingen in de 'vaste' grond, die niet veelal mobiel zijn en geen risico vormen zolang direct contact niet mogelijk is. Door de stedelijke verhardingen (trottoir, weg) en bebouwing zullen de meeste verontreinigingen in de praktijk geïsoleerd zijn.

Verder zijn er in het gebied enkele mobiele verontreinigingen aanwezig. Enkele olieverontreinigingen die relatief klein van omvang zijn en door de beperkte omvang ook alleen een belemmering vormen als er ten plaatse van de verontreiniging activiteiten (bouwen, bemalen etc.) gepland worden. Er zijn ook wat grootschalige grondwaterverontreinigingen bekend met Vluchtige Chloorkoolwaterstoffen (VOCI). Deze verontreinigingen zijn in ieder geval aangetoond op de locaties:

- Baronielaan 139;
- Zonnebloestraat 2;
- Zonnebloemstraat 5-7.

Zie figuur 4.1 voor de huidig aangetoonde VOCl-verontreinigingen. Deze grondwaterverontreinigingen bevinden zich in verschillende stadia (onderzoek, aanpak, sanering). Door de grotere omvang zijn deze verontreinigingen zeker relevant voor bestemmingsplannen ter vermelding.



fig. 4.1: Aangetoonde VOCl-verontreinigingen en uitgevoerde onderzoeken in paars aangegeven

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het einde 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 verdichting van de stad, 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 Beleid en regelgeving

Europees- en rijksniveau

Op het gebied van water is op Europees-, rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau verschillende wetgeving, regels en beleidsnota's van toepassing. Op Europees- en rijksniveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) de twee belangrijkste pijlers op het vlak van water. De KRW is een Europese richtlijn die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In het NBW hebben het Rijk, de Provincies en de waterschappen landelijke afspraken gemaakt over het omgaan met wateroverlast, droogte en peilbeheer, chemische kwaliteit en ecologische kwaliteit. Daarnaast zijn in de wetgeving van de Waterwet (22 december 2009) en de wetgeving rondom Natura-2000 regels opgenomen met betrekking tot water.

De Kaderrichtlijn Water is doorvertaald in het Provinciaal Waterplan (PWP). Het waterschap heeft de doelstellingen doorvertaald naar maatregelen in factsheets per waterlichaam.

Provinciaal niveau

In de Waterwet (2009) is opgenomen dat iedere provincie een regionaal Waterplan moet opstellen. Provincies moeten daarbij rekening houden met het landelijke waterbeleid. Dat beleid is beschreven in het Nationaal Waterplan (2009).

Het beleid van de provincie spitst zich voor water toe op bescherming van het diepe grondwater en het beschermen van ecologisch waardevolle gebieden. De bevoegdheden met betrekking tot bescherming van het oppervlaktewater en ondiepe grondwater zijn overgedragen aan het waterschap. Het beheer van het ondiepe grondwater binnen de stadsgrenzen is in de praktijk een zaak voor de beheerder van de openbare ruimte: de gemeenten. De doelstellingen die de provincie Noord-Brabant wil bereiken zijn op hoofdlijnen opgenomen in het provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft'. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015. In het provinciaal waterplan is rekening gehouden met Europees beleid zoals dat is vastgelegd in o.a. de Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn Overstromingsrisico's. Inmiddels is in 2011 een nieuw Bestuursakkoord water gesloten. Dit wordt verwerkt in nationale wetgeving en het Provinciaal Waterplan. Waterschappen, gemeenten en waterleidingbedrijven krijgen de ruimte om (binnen de door de provincie aangegeven hoofdlijnen) de uitvoering gedetailleerd uit te werken. De provincie kan ook zelf in detail aangeven hoe met water en met de uitvoering moet worden omgegaan. Zij heeft dit gedaan in de volgende verordeningen: Verordening ruimte, Verordening water en Provinciale milieuverordening Noord-Brabant.

Voor gemeentelijke bestemmingsplannen is de Verordening ruimte van belang. De hierin genoemde regels, onder andere voor wat betreft 'water' moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen. In paragraaf 3.x.x is aangegeven hoe de genoemde regels voor water in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Regionaal niveau

Op regionaal niveau is het waterbeheerplan van waterschap Brabantse Delta van kracht. Dit plan is onderdeel van een drieluik samen met het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterplan. De drie waterplannen zijn gelijktijdig opgesteld voor dezelfde periode van 2010-2015 en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. Het provinciale Waterplan geeft de meest concrete kaders. Hierin staat bijvoorbeeld welke waterhuishoudkundige functies de verschillende waterlopen vervullen en welke ecologische doelen voor de oppervlaktewateren gelden. Het algemene basisprincipe van het beleid van de waterschappen is gericht op het zowel kwantitatief als kwalitatief op orde brengen en houden van het watersysteem. Het beleid van waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van directe niet gebufferde en ongezuiverde lozingen op het oppervlaktewater. Waterschap Brabantse Delta stelt op basis van de

Keur onder andere hydraulische randvoorwaarden aan het lozen, onttrekken, aan- en afvoeren van water van en naar het oppervlaktewater.

Gemeentelijk niveau

Het Waterplan Breda heeft als doel voor 2030 een duurzaam, gezond en veerkrachtig watersysteem te bereiken en te handhaven. Het water- en landgebruik binnen de waterketen en het watersysteem dient daarop te worden ingericht. Tweejaarlijks worden uitvoeringsprogramma's opgesteld om het waterplan concreet tot uitvoering te brengen.

In het door de gemeenteraad van Breda vastgestelde hemel- en grondwaterbeleid is de watervisie als volgt vertaald:

In 2050 zijn de waterpartijen via groene ecologische linten met elkaar verbonden en worden waar mogelijk gevoed door schoon kwel- of oppervlaktewater. De verschillende waterpartijen hebben elk een eigen karakter. Zo zijn er waterplassen met zwemwaterkwaliteit, water om kort te vertoeven en is er voldoende waterafvoer en wateropvang om droge voeten te houden. Er is een bloeiende waterrecreatie als gevolg van de goed bevaarbare en attractieve Mark en watersportvoorzieningen. Zwemplassen zoals bijvoorbeeld de Asterd zijn herkenbare elementen in de stad en zorgen voor de nodige verkoeling tijdens lange droge zomers. De goed doorstroomde singels en waterpartijen vormen met hun multi-functionele inrichting een perfecte ontmoetingsplek voor jong en oud, mens, plant en dier. De zwemplassen voldoen ook in lange warme perioden aan de zwemwaterkwaliteit. Door de gescheiden afvoer van schone en vuile waterstromen wordt het stedelijk water alleen nog belast met afstromend hemelwater en schoon water dat Breda binnenstroomt. In hoog en droog Breda infiltreert het hemelwater op een beheersbare manier in de bodem ten gunste van de natuur. In de lagere natte delen wordt het overschot aan water nuttig hergebruikt voordat het wordt afgevoerd. De burger van Breda beseft dat water niet moet worden verspild. Activiteiten die een risico vormen voor de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater zijn uit den boze. Door de goed doordachte, robuuste en natuurlijke inrichting blijven de waterlasten voor de burger van Breda betaalbaar. De Bredenaar is trots op het water in Breda!

Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Breda. De zorgplichten hemel- en grondwater zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde hemel- en grondwaterbeleidsplan uitgewerkt. Het hemel- en grondwaterbeleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie.

4.3.3 Onderzoek

In het plangebied ligt aan de westzijde de rivier de Mark en aan de noordzijde de Wilhelminavijvers. Ten noorden van het plangebied ligt de Wilhelminasingel. De Mark is een cruciaal onderdeel van het hoofdwatersysteem van Breda en is een volledig beschermd gebied. Om de kans op wateroverlast te verkleinen is de Mark voorzien van keringen met bijbehorende beschermingszones. Verder ligt langs de Mark een regionaal waterbergingsgebied en een reserveringsgebied waterberging. In waterbergingsgebieden mogen enkel ontwikkelingen plaatsvinden die neutraal of dienstbaar zijn aan het doel van waterberging. Ontwikkelingen die hiermee in strijd zijn worden geweerd. In de planregels is een specifieke bestemming opgenomen voor de bescherming van dit gebied.

De Mark is een categorie A waterloop. Langs categorie A waterlopen moet in principe rekening gehouden worden met het vrijhouden van een onderhoudsstrook van 4 obstakelvrij en nog 1 m (in totaal dus 5 m) bebouwingsvrij (Dit betekent geen gebouwen hoger dan 1,20 m en boomgroepen die het onderhoud kunnen belemmeren.). Als er sprake is van verankerde damwanden of keermuren moet uitgegaan worden van een 5 m brede obstakelvrije onderhoudsstrook. Van deze maatvoering moet uitgegaan worden, tenzij in de leger van het waterschap een andere maat is opgenomen.

De Wilhelminavijvers bestaan uit twee vijvers die onderling verbonden zijn met een duiker. De oostelijke vijver heeft een verbinding met de Wilhelminasingel. De vijver wordt nu gebruikt als viswater en heeft geen waterbergende functie voor een hemelwaterstelsel of een gemengd rioolstelsel. Er is wel uitwisseling met het grondwater. Als het grondwater stijgt, zal de vijver het overtollige water afvoeren naar de Wilhelminasingel. De vijvers hebben dus ook een grondwaterregulerende functie voor de zuidelijk gelegen woonwijk.

De waterkwaliteit in de Mark en Wilhelminavijvers is in de afgelopen periode verbeterd en voldoet aan de gestelde normen.

Er is geen gebied voor grondwaterwinning voor drinkwater of industrie in het plangebied aanwezig.

In het gebied ligt voornamelijk een gemengd rioolstelsel waarbij hemelwater met afvalwater afgevoerd wordt in één leiding.

Waterkeringen en watervoerende watergangen

De consequenties van het op orde hebben en houden van primaire waterkeringen langs de grote rivieren zijn in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan (2010-2015) in beeld gebracht. De waterkeringen en belangrijke watervoerende watergangen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. (in dit plangebied de rivier de Mark en de naastgelegen waterkeringen). Voor voorzieningen zoals stuwen en gemalen die met deze watergangen samenhangen is in de regels binnen de bestemming Water een bebouwingsregeling getroffen.

Op werken die de waterhuishouding van de watervoerende watergangen beïnvloeden is het aanlegvergunningstelsel (zie artikel 16 Water van de regels) en de Keur van waterschap Brabantse Delta van toepassing.

Regionale waterbergingsgebieden

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regionale waterbergingsgebieden gedefinieerd. Regionale waterbergingsgebieden bestaan uit drie soorten gebieden: gebieden die van oudsher al regelmatig inunderen (natuurlijke overstromingsgebieden), gebieden die de afgelopen periode door de waterschappen concreet zijn ingericht voor waterberging en gebieden die gedurende de planperiode van de waterbeheerplannen van de waterschappen (2010-2015) concreet ingericht zullen worden. In het plangebied is de rivier de Mark met de directe omgeving hiervan aangewezen als regionaal waterbergingsgebied. In waterbergingsgebieden mogen enkel ontwikkelingen plaatsvinden die neutraal of dienstbaar zijn aan het doel van waterberging. Ontwikkelingen die hiermee in strijd zijn worden geweerd.

4.3.4 Conclusie

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

Bij het *oppakken van verhard oppervlak* moet de ontwikkelende partij op eigen terrein kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden aanleveren tot aan de perceelsgrens. Als werknorm hanteert de gemeente 70 m³ per ha op te pakken verhard oppervlak. Dit staat gelijk aan het lokaal verwerken van 7 mm neerslag. Bij een dergelijke hoeveelheid berging in de hemelwaterverwerkende voorziening wordt jaarlijks ca. 80% van alle buien afgevangen en waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt.

4.4 Ecologie

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 Mark en in het Wilhelminapark. De Mark is eind jaren 90 heringericht. De oevers zijn destijds voorzien van een extra beschoeiing, voor de oude beschoeiing. Hierdoor zijn op diverse plaatsen plasdras-oevers ontstaan en op sommige plaatsen is permanent water gecreëerd, wat als vispaaiplaats fungeert.

Het Wilhelminapark is een structuurrijk park waar vele overgangen (nat-droog; hoog-,laag; voedselrijk-voedselarm; hoge vegetatie-lage vegetatie) zorgen voor een relatief grote soortenrijkdom. Zo komen er vele vogelsoorten voor die er ook broeden, waaronder af en toe ijsvogel.

Ruimtelijke beleid

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.



fig.4.2: Ecologische Hoofdstructuur (groene kleur) uit de Verordening Ruimte

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 hoeft niet aaneengesloten natuurstroken te zijn, het mogen ook kleine vlakvormige landschapselementen. 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. In de praktijk moet worden gestreefd naar een flexibele invulling van 2 à 2½ hectare per strekkende kilometer.



fig 4.3: Zoekgebied voor Ecologische Verbindingszones (gele kleur) uit de Verordening Ruimte 2010

Op de bovenstaande kaarten is te zien dat Singel en de Mark 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.



fig. 4.4: Gemeentelijke groenstructuur (lichtgroen = cultuurgroen; donkergroen = ecologisch groen)

Ook hier geldt dat er per ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de mogelijke effecten op gemeentelijke groenstructuur.

Soorten beleid

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 uitvoeringsmaatregelen van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed heeft op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Per ontwikkeling 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.

Natura 2000

Het plangebied ligt om ruim 2 km afstand van het natura 2000 gebied Ulvenhoutse Bos. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstelling waarvoor het Ulvenhoutse Bos is aangewezen.

4.5 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolge hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering. In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen: Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een

vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.

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

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 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.

In het bestemmingsplangebied is iedere bestemming met bedrijven verantwoord middels de algemene richtlijnen conform de uitgave "Bedrijven en milieuzonering", met uitzondering van bedrijven met specifieke onderzoeken naar de relevante milieuaspecten. Voor deze bedrijven is maatwerk opgesteld. De maximale categorie die in het bestemmingsplangebied is opgenomen, betreft 3.2 (Dit zijn enkele drukkerijen). Net buiten het plangebied is en 4.1 bedrijf aanwezig waarvan het invloedsgebied over het plangebied reikt (Trip van Zoutlandt kazerne).

Voor Horeca-ondernemingen zijn bestemmingen verantwoord op de bestemmingsplankaart. In het kader van 'Bedrijven' wordt hier geen nader invulling aan gegeven.

4.6 Geluid

Inleiding

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.

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

De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuisie is: In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk wegverkeerslawaai, spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer ten hoogste 48 dB bedraagt.

Indien de gevoelige objecten buiten de bovengenoemde zones liggen, kan er vanuit gegaan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Indien ze binnen deze zones liggen dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In dit akoestisch onderzoek wordt de geluidsbelasting op de gevel van de geluidgevoelige objecten bepaald. In het plangebied zijn geen ontwikkelingen aanwezig. Aan de wet geluidhinder wordt dan ook geen toetsing verricht.

In onderstaande figuur staan de contouren van de cumulatieve geluidbelasting opgenomen van de relevante wegen (gezoneerd en niet-gezoneerd) in het bestemmingsplangebied. De figuur is een uitsnede uit de geluidkaart die per 1 juli 2012 is vastgesteld door de gemeente Breda en geeft inzicht in te verwachten geluidbronnen in het plangebied. Er zijn geen spoorweginvloeden, industriebronnen of vliegvelden die een contour hebben die reikt tot over het plangebied.



Fig. 4.5: Geluidcontouren relevante wegen (excl correcties art 110g Wgh)

4.7 Luchtkwaliteit

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 milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen:

De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM10)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM10) stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

In het plangebied zijn geen ontwikkelingen aanwezig. Ook zijn er geen bestaande knelpunten aanwezig van luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat 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'*.

Regelgeving

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

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

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

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

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.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

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.

Onderzoek

Risicobedrijven:

In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Er zijn derhalve geen relevante veiligheidscontouren waarmee rekening moet worden gehouden.

Buisleidingen:

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Er zijn derhalve geen relevante veiligheidscontouren waarmee rekening moet worden gehouden.

Spoor en weg:

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 1.000 m van het spoortraject Breda – Tilburg.

Over dit spoortraject worden gevaarlijke stoffen getransporteerd, waaronder zeer giftige stoffen.

Vanwege het vervoer van de deze stoffen is er sprake van een invloedsgebied van 3.000 m.

Aangezien het plangebied is gelegen op een afstand van méér dan 200 m van het spoortraject en de in het plangebied aanwezige personen derhalve geen (rekeningkundige) bijdrage leveren aan het groepsrisico wordt er, overeenkomstig artikel 7 van het (concept-) Besluit externe veiligheid transportroutes, volstaan met een beperkte beschouwing:

1. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorweg.
 - De opkomsttijd bedraagt minder dan 8 minuten en voldoet daarmee aan de in het Dekkings- en spreidingsplan 2011 – 2014 vastgestelde opkomsttijden. Het plangebied is voldoende bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.
 - Er is voldoende dekking van de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie en/of NL-alert.
 - In het plangebied is voldoende primair bluswater aanwezig. De aanwezige secundaire bluswatervoorzieningen dekken niet het gehele plangebied. De aanleg van dergelijke (extra) voorzieningen wordt echter niet geregeld in het bestemmingsplan. De directie beheer zal worden gevraagd om hier op enig moment, in overleg met de brandweer, actie op te ondernemen.
2. Voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die spoorweg een ramp voordoet.

Het is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

4.9 Duurzaamheid

Woningbouw in het plangebied kent ambities op het gebied van duurzaamheid. Deze zijn in onderstaande passage verder toegelicht.

Toegankelijkheid

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

Duurzaamheid

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

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

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

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

Getracht moet worden om bij nieuwe ontwikkelingen het streefbeeld zo dicht mogelijk te benaderen. De toolkit duurzaam bouwen biedt inzicht in hoe de energieambities kunnen worden ingevuld, voor nieuwbouw deze reeds beschikbaar via www.toolkitonline.nl, voor bestaande bouw zal hier ook een toolkit beschikbaar komen. Kansrijke energieopties zijn o.a. warmtepompsystemen (zeker in combinatie met kantoren of winkels) en (collectieve) zonneboilersystemen.

Veiligheid

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

Woonconsumenten

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

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 hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdpzets

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

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

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 ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

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

5.3 Bestemmingen

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

Bedrijf (artikel 3)

Verspreid in het plangebied liggen enkele bedrijven. De woningen die bij deze bedrijven behoren zijn met de aanduiding 'bedrijfswoning' positief bestemd. Tevens zijn de grotere nutsinstallaties met een aanduiding 'nutsvoorziening' binnen deze bestemming opgenomen. Andere kleinschalige meet- en regelkasten zijn binnen de andere bestemmingen mogelijk gemaakt en niet afzonderlijk aangeduid. Voor een aantal bedrijven is gekozen een woonbestemming toe te kennen en met een aanduiding 'bedrijf' het bedrijf positief te bestemmen. Het betreft kleinschalige bedrijven die in een deel van de woning zijn gevestigd.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdiepingen toegestaan. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Cultuur en ontspanning (artikel 4)

De kinderboerderij aan de Marijke Meustraart is bestemd als cultuur en ontspanning. In deze bestemming zijn uitsluitend een kinderboerderij en speelvoorzieningen toegestaan.

Detailhandel (artikel 5)

Buiten de straten met de bestemming 'Gemengd 1' zijn diverse, meer solitaire detailhandelvestigen, aanwezig in het plangebied.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdiepingen toegestaan. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Dienstverlening (artikel 6)

De kappers, schoonheidssalons en een makelaarskantoor in het plangebied zijn als dienstverlening bestemd. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen op de verdiepingen toegestaan. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Gemengd 1 (artikel 7)

Binnen de bestemming 'Gemengd 1' zijn de volgende functies toegestaan: kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlening, (para)medische voorzieningen en wonen. Daar waar een kantoor of horecavestiging is gevestigd, is dat aangeduid. Nieuwe kantoren of horecavestigingen zijn niet toegestaan. Woningvermeerdering is eveneens niet toegestaan. De twee bestaande supermarkten binnen de bestemming zijn aangeduid. Nieuwe supermarkten worden in het plangebied niet toegestaan.

Gemengd 2 (artikel 8)

Binnen de bestemming 'Gemengd 2' zijn de volgende functies toegestaan: kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en sportvoorzieningen.

Groen (artikel 9)

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

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

Horeca (artikel 10)

De solitair gelegen horecavestigingen buiten de bestemming 'Gemengd 1', zijn bestemd als 'Horeca'.

Indien er een cafe (horecacategorie 4) op een bepaalde locatie is gevestigd, is op deze locatie ook een lagere categorie horeca toegestaan, zoals een restaurant of een winkelondersteunend horecabedrijf (bijvoorbeeld een ijssalon). Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Kantoor (artikel 11)

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. Door middel van aanduidingen zijn in deze bestemming een aantal specifieke functies positief bestemd, zoals maatschappelijk(e) dienstverlening, een sociëteit en ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen op de verdiepingen, waarbij woningvermeerdering is uitgesloten.

Maatschappelijk (artikel 12)

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

Natuur (artikel 13)

Langs de Rivier de Mark ten noorden van tennisvereniging Markant is een deel van het plangebied bestemd als 'Natuur'. De gronden binnen deze bestemming worden via een aanlegvergunningstelsel beschermd tegen bijvoorbeeld ophogen, afgraven en kappen.

Sport (artikel 14)

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

Ook zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen zoals buitenschoolse opvang (bso) mogelijk gemaakt. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Verkeer (artikel 15)

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'.

Water (artikel 16)

De rivier de Mark en de vijvers in het Wilhelminapark zijn bestemd als 'Water'. De waterhuishoudkundige belangen zijn hier dominant.

Wonen (artikel 17)

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. 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. Voor woningen met een plat dak is in de planregels de mogelijkheid opgenomen (artikel 17.2.2) om deze woningen uit te breiden met een extra verdieping, die eveneens voorzien is van een plat dak, mits deze bouwlaag tenminste 2 meter vanuit de voorgevel terug ligt. Uitbreiding van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels.

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

Verder is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse ontheffing om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

Waarde-Archeologie (artikel 18)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; 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.

Waarde-Beschermd stadsgezicht (artikel 19)

Voor een deel van het plangebied is door het rijk een beschermd stadsgezicht aangewezen. Het betreft hier de Wilhelminastraat, de Ginnekenweg en een deel van de Baronielaan. Deze dubbelbestemming is erop gericht de bestaande cultuurhistorische waarden te beschermen. Deze bescherming is gebaseerd op de methodiek van de "dubbelbestemming met bouwverbod". Indien op basis van de hoofdbestemming gebouwd mag worden, dan wordt op basis van deze dubbelbestemming een bouwverbod opgelegd. Dit verbod wordt doorbroken indien de uitbreiding vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar is, danwel dat een expliciet advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aantoont dat de uitbreiding geen negatieve gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden van het pand. De aanduiding heeft ook ten gevolge dat het samenvoegen van panden onder dit verbodsregiem valt.

Waarde-Cultuurhistorie (artikel 20)

Met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' wordt bebouwing met cultuurhistorische waarde beschermd. De bestaande bebouwing mag niet zonder meer zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden. Voor zover de dubbelbestemming betrekking heeft op woningen wordt soms afgeweken van de standaard goot- en bouwhoogte voor woningen.

Waterstaat - Waterbergingsgebied (artikel 21)

Een 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.

Waterstaat-Waterkering (artikel 22)

De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' is opgenomen ter bescherming van de waterkering langs de Mark. Gronden waaraan deze dubbelbestemming is toegekend zijn mede bestemd voor waterkeringen, waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functies en waterlopen. Op deze gronden mag zonder omgevingsvergunning niet worden gebouwd en mogen bepaalde werken en werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing grondexploitiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

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 drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. 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 een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een 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 tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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

6.3 Financiële haalbaarheid

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure extra woningen mogen worden gebouwd (woningvermeerdering is uitgesloten). Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier bestaande woonwijken betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd. Er hoeven geen kosten verhaald te worden en een exploitatieplan is dus niet nodig. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, zijn geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro.

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

Conclusie

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

HOOFDSTUK 7 Communicatie

7.1 Inleiding

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

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden en het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 november tot en met 26 december 2012 voor inspraak terinzage gelegen. Op 13 december 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.

De samenvatting en beantwoording van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties zijn als bijlage 2 bij de toelichting toegevoegd.

7.2.2 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging heeft een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan kunnen inbrengen. De zienswijzen zijn in het raadsvoorstel samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan moet worden aangepast. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd in het thans voorliggende bestemmingsplan. De raad is voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

7.2.3 Beroep

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