

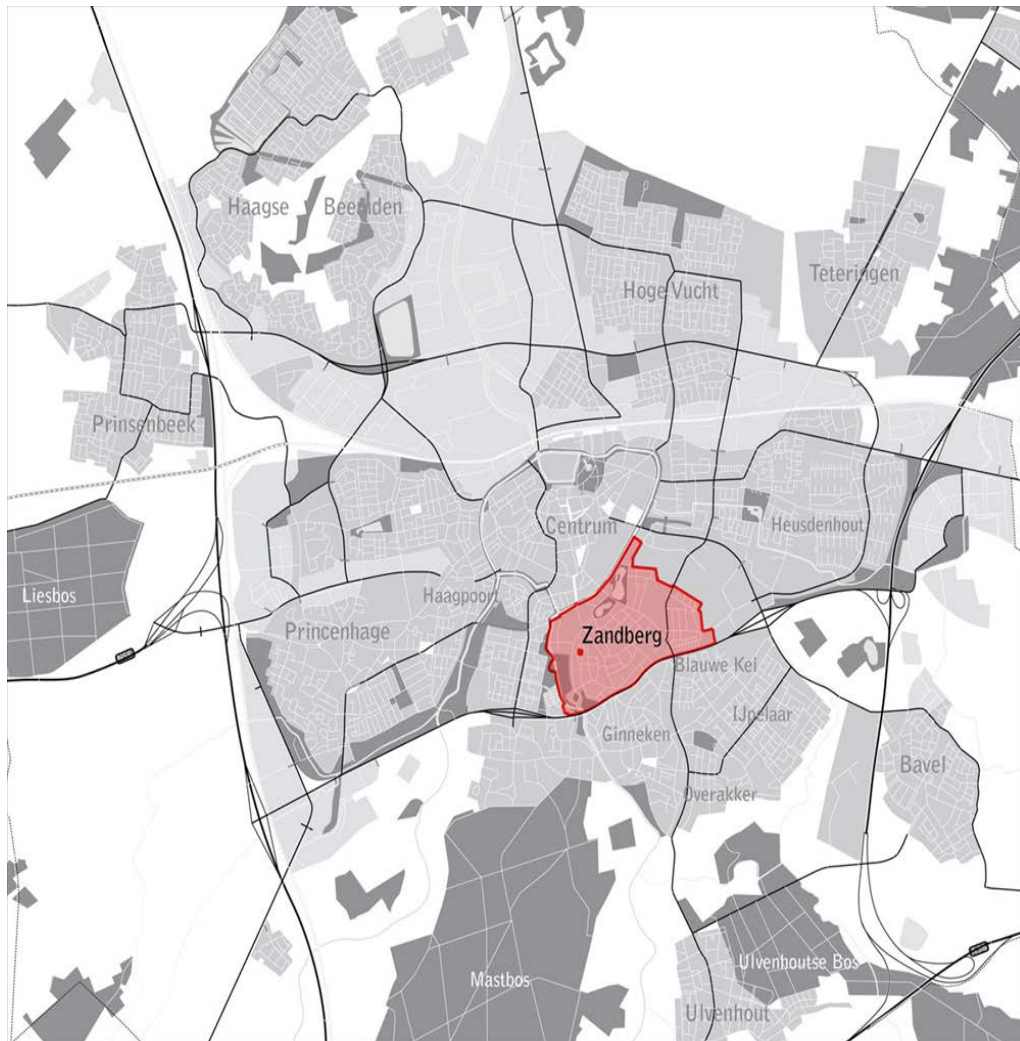
# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

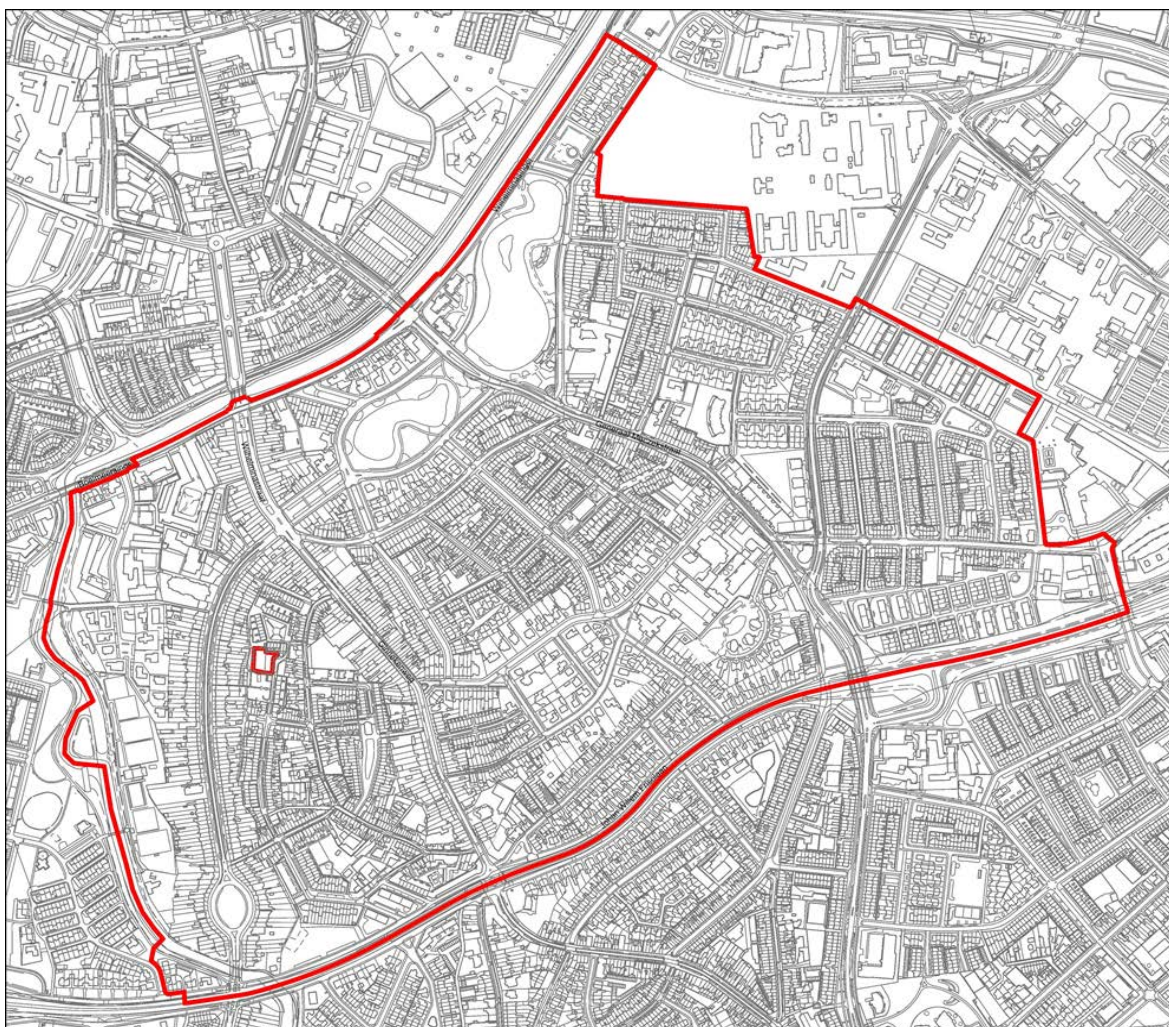
De voor het plangebied Zandberg geldende bestemmingsplannen zijn deels ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer nu per 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken 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.

	<b>Bestemmingsplan</b>	<b>Vaststelling</b>	<b>Goedkeuring</b>	<b>RvS</b>
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.