

Bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk
Gemeente Breda
Ontwerp vast te stellen



Bestemmingsplan Boeimeer, Park Langendijk

Gemeente Breda

Ontwerp vast te stellen

Rapportnummer:	P02290
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0758.BP201913008-OV01
Datum:	4 juli 2023
Opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid / Thebe
Projectteam BRO:	RMa, JvdA
Concept:	januari 2021, mei 2021
Voorontwerp:	februari 2022
Ontwerp:	mei 2022
Vaststelling:	4 juli 2023
Trefwoorden:	--
Bron foto kaart:	BRO
Beknorte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Chw	5
1.4 Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Korte kenschets/ huidige situatie	6
2.2 Vigerend bestemmingsplan	8
2.3 Toekomstige situatie	9
3.BELEID	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3 Regionaal beleid	19
3.3.1 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030	19
3.3.2 Brabantse Agenda Wonen	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Omgevingsvisie Breda 2040	20
3.4.2 Woonvisie Breda en Uitvoeringsagenda	22
3.4.3 Nota parkeernormen Breda 2021	23
3.4.4 Mobiliteitsvisie Breda (2021)	25
3.4.5 Hoogbouwvisie Breda (2021)	26
4.OMGEVINGSONDERZOEKEN	28
4.1 Cultureel erfgoed	28
4.1.1 Toetsingskader	28
4.1.2 Betekenis voor het plangebied	28
4.1.3 Historische geografie en gebouwd erfgoed	29
4.1.4 Archeologie	30
4.1.5 Conclusies	31
4.2 Akoestisch onderzoek	32
4.3 Bedrijven en milieuzonering	33
4.4 Bodemonderzoek	34
4.4.1 Vooronderzoek	34
4.4.2 Verkennend bodemonderzoek	35
4.4.3 Conclusie	36

4.5 Externe veiligheid	36
4.6 Flora en Fauna	39
4.6.1 Quicksan Flora en Fauna	39
4.6.2 Vervolgonderzoeken	40
4.6.3 Ontheffing	41
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	42
4.7.1 Een nieuwe stedelijke ontwikkeling	42
4.7.2 Passend binnen beleidskaders	42
4.8 Luchtkwaliteit	46
4.9 Stikstofdepositie	47
4.10 Verkeer en parkeren	49
4.10.1 Verkeersintensiteiten / verkeersgeneratie	49
4.10.2 Parkeerbehoefte auto	51
4.10.3 Parkeerbehoefte fiets	54
4.10.4 Toekomstige verkeersafwikkeling	54
4.10.5 Conclusies	57
4.11 Water	58
4.12 Explosievenonderzoek	60
4.13 Duurzaamheid en gezondheid	60
4.13.1 Duurzaamheidsambities	60
4.13.2 Gezondheid	62
4.14 Windhinderonderzoek	62
4.15 Bezonningsstudie	63
4.16 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	63
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 65
5.1 Inleiding	65
5.2 Crisis- en herstelwet	66
5.3 Toelichting op de planopzet	66
5.4 Bestemmingen	68
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 71
6.1 Kostenverhaal	71
6.2 Financiële haalbaarheid	71
 7. OVERLEG EN INSPRAAK (PARTICIPATIE)	 72
7.1 Participatie	72
7.2 Inspraak	73
7.3 Overleg	73
7.4 Zienswijzen	73
7.5 Beroep	74

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek PVE
- Bijlage 3: Archeologie selectiebesluit
- Bijlage 4: Vooronderzoek Bodem
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Explosievenonderzoek
- Bijlage 7: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 8: Vervolgonderzoek huismus, vleermuizen
- Bijlage 9: Ladder duurzame verstedelijking
- Bijlage 10: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 11: Verkeer en parkeren
- Bijlage 12: Waterparagraaf
- Bijlage 13: Stikstofonderzoek
- Bijlage 14: Hydrologisch onderzoek
- Bijlage 15: Proefsleuven
- Bijlage 16: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 17: Bezonningsstudie Park Langendijk
- Bijlage 18: Participatie
- Bijlage 19: Windhinderonderzoek
- Bijlage 20: Beeldkwaliteitsplan Park Langendijk

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Na 60 jaar heeft het Amphia ziekenhuis aan de Langendijk te Breda haar deuren in 2021 gesloten. De vestigingen Amphia Molengracht en Amphia Langendijk zijn samen verder gegaan in de nieuwbouwlocatie aan de Molengracht te Breda. Om deze reden heeft Amphia het terrein verkocht aan gebiedsontwikkelaar BPD ontwikkeling. BPD is voornemens op de voormalige ziekenhuis locatie woningbouw te gaan realiseren. Thebe / Aeneas draagt zorg voor de herontwikkeling van het woonzorgcomplex van Thebe / Aeneas. Thebe wil het complex herontwikkelen / herbouwen ten zuiden van het huidige complex, zodat die gronden vrijkomen voor woningbouw. Het realiseren van woningbouw en het realiseren van een nieuw woonzorgcomplex is in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk en om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld voor de voormalige Amphia en Thebe / Aeneas locatie, genaamd "Park Langendijk".

1.2 Situering plangebied

Park Langendijk is gelegen in de populaire wijk Boeimeer, ten zuiden van het centrum van Breda. Het plangebied is gelegen aan de Graaf Engelbertlaan, deze doorgaande weg dient als verbinding tussen de A16 ten westen van Breda en de A27 ten oosten van Breda. Ten westen van het plangebied is het Zaaarpark gelegen, dit is een van de meest natuurrijke parken van Breda. Ten zuiden van het plangebied is het Mastbos gelegen, dit is het bekendste en drukste bos in Breda en omgeving. Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen: Sectie E, nummers 8760, 8761, 8762, 8763, 5697, 4530, 7240, 7242, 7243 en 7594.



Figuur 1.1: Situering plangebied

1.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Chw

De gemeente Breda heeft op 20 september 2014 de mogelijkheid gekregen te kunnen experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op basis van de Crisis- en herstelwet. Breda is een van de gemeenten die een bestemmingsplan mogen opstellen met een bredere reikwijdte voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Hiermee loopt men vooruit op de toekomstige Omgevingswet. Daarin is een verbreding beoogd van het bestemmingsplan tot een omgevingsplan. Tot die tijd geldt een experimenteel omgevingsplan als een buitenwettelijk en vormvrij plan. De gemeente Breda heeft de status van verbrede reikwijdte gekregen in artikel 7g Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw, achtste tranche, stb. 2014, nr.331). Daarin wordt verwezen naar artikel 7c van het BuChw, dat de aangewezen gemeenten de mogelijkheid geeft om af te wijken van een aantal wettelijke regels. In deze hoofdstuk 5 (paragraaf 5.2) komen de verschillende mogelijkheden die worden geboden met het BuChw aan de orde. Daarbij is aangegeven welke keuzen zijn gemaakt voor Park Langendijk.

Conclusies

Het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft plannenmakers extra tijd gegeven om zich voor te bereiden op het maken van een Omgevingsplan. Gemeente kiest nadrukkelijk om gebruik te maken van de mogelijkheden van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (bmvr). De verbrede reikwijdte wordt onder andere toegepast met betrekking tot de onderwerpen gezondheid, duurzaamheid en geluid.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Korte kenschets/ huidige situatie

De locatie betreft het voormalige Amphia Langendijk Ziekenhuis te Breda. De locatie is gelegen ten zuiden van het centrum van Breda in de wijk Boeimeer. De wijk Boeimeer wordt omringd door de wijken Heuvel, Ruitersbosch en Zandberg. Ten westen van het plangebied is het Zartpark gelegen met de daar doorheen stromende beek Aa of Weerij van België in de richting van Nederland. Het plangebied wordt ten zuiden ontsloten door de Graaf Engelbertlaan. In het noordoosten van het plangebied is op dit moment een woonzorgcomplex van Thebe / Aeneas gevestigd.



Figuur 2.1: Plangebied Park Langendijk



Figuur 2.2: Ingang plangebied vanaf Graaf Engelbertlaan



Figuur 2.3: Ingang plangebied vanaf Langendijk



Figuur 2.4: Woonzorgcomplex Thebe gezien vanaf Langendijk

Het plangebied ligt in Breda Zuid in de buurt Boeimeer aan de groene oksel van de kruising van het beekdal Weerij (Aa) en de zuidelijke rondweg. Twee belangrijke structuurlijnen op stadsniveau. Ten noorden van de zuidelijke rondweg ligt de waterrijke Talmazone die voor autoverkeer de zuidoost entree van Breda tot een groene entree maakt. In noordelijke richting vormt het beekdal een belangrijke groene entree voor voetgangers, fietsers en de natuur tot aan de singel en de binnenstad van Breda. Ten oosten van het beekdal en ten noorden van de zuidelijke rondweg ligt de woonwijk Boeimeer. De locatie is een stenig ogend ziekenhuisterrein met gecontroleerde toegangen en een in de loop der jaren gegroeide kluwen van gebouwen en annexen. Visueel contact met het Zaaipark is er nauwelijks en op de westelijke rand bij de aansluiting op het park ligt de parkeervoorziening van het ziekenhuis

met 534 plaatsen. Logischerwijs hebben jarenlang puur functionele overwegingen dienend aan de optimale verlening van zorg de lay-out en de 'look&feel' van het complex bepaald. Zodoende is de locatie weliswaar geografisch onderdeel van Boeimeer maar ze is niet verbonden en bovendien morfologisch en functioneel afwijkend. Het terrein wordt daarom door veel omwonenden ervaren als 'enclave' en obstakel voor de relatie met het Zaaipark.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied Park Langendijk maakt op dit moment onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Boeimeer". Het bestemmingsplan Boeimeer is vastgesteld op 22 september 2005 en goedgekeurd door GS op 25 april 2006. Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden", "Water" en "Groenvoorzieningen".

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en (para-) medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang;
- ter plaatse van de aanduiding M(z) tevens voor ziekenhuis en overige (para-)medische voorzieningen, voor de huisvesting en opleiding van verplegend personeel, voor dienstwoningen en voor aan zorg gerelateerde woonvormen;

met daaraan ondergeschikt:

- detailhandel en horeca ten dienste van deze bestemming;
- woningen, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "woning toegestaan".



Figuur 2.5: Vigerende bestemmingsplan (plangebied met rood aangegeven)

2.3 Toekomstige situatie

Het Amphia Langendijk ziekenhuis heeft de huidige locatie reeds verlaten en is inmiddels samen met Amphia Molengracht gevestigd op de locatie Molengracht. Het Langendijk terrein is gekocht door BPD ontwikkeling, die samen met Thebe / Aeneas het terrein gaat herontwikkelen naar een woningbouwlocatie en - wat betreft het woonzorgcomplex van Thebe / Aeneas in het noordoosten van het plangebied – naar een herontwikkeling van het woonzorgcomplex.

In opdracht van BPD en Thebe is – in samenspraak met de gemeente – een stedenbouwkundig plan (met als onderdeel een schaduwberekening) en een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de toekomstige buurt 'Park Langendijk', als onderdeel van een groter geheel: het moederdocument¹. Het beeldkwaliteitsplan, inclusief de bezonningsstudie is opgenomen als separate bijlage bij het bestemmingsplan is ². Daarbij is gebouwd op de historie en de bestaande waarden van het terrein met omgeving en waarbij tegelijkertijd een aantrekkelijk toekomstbeeld is geschetst: Park Langendijk wordt een schakelpunt van Boeimeer naar beekdal, van reuring naar rust. Met ruimte voor hoogwaardige woningen tussen bestaand en nieuw groen en wandelroutes en uitzichtpunten. Met deze ontwikkeling wordt de verbinding met het Zaaipark herdefinieerd; een plek voor nieuwe ontmoetingen en verblijf, een plek waar nieuw en oud samenkomt.

Identiteitsdrager van het gebied is het behandelhuis. In de oorspronkelijke opzet van het stedenbouwkundig plan zou het gebouw als geheel behouden blijven en getransformeerd ten behoeve van appartementen. Transformatie blijkt echter op functionele gronden en duurzaamheid niet haalbaar. Gekozen is tot sloop nieuwbouw, waarbij de footprint gelijk blijft. De nieuwe voorgevel van het gebouw wordt qua vormgeving geïnspireerd op het oorspronkelijke beeld van de kapel van het behandelhuis en blijft een prominente blikvangersrol spelen. Op deze manier wordt het een identiteitsdrager die de link legt met de geschiedenis van de plek. De nieuwbouw met karakteristieke gevel staat centraal in de driehoekvormige ruimte. Zie de figuren op de volgende pagina's.



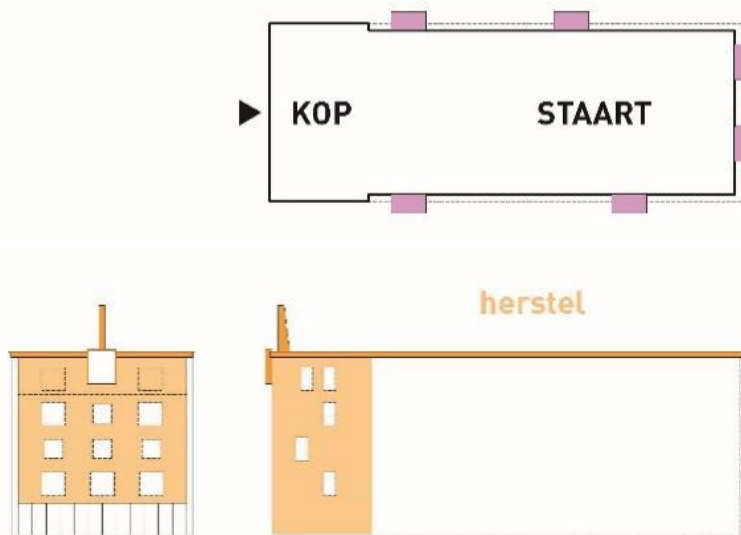
De centrale Brink Diaconessenhuis (behandelhuis) en de herstelde oorspronkelijke voorgevel (bron: Diederendirrix architecten en Felixx landschapsarchitecten)

¹ DOSP BKP VOIP_moederdocument Park Langendijk-211207

² Park Langendijk Breda, BKP (december 2021) en Bezonningsstudie Park Langendijk (april 2023), Diederendirrix architecten en Felixx landschapsarchitecten

Voorwaarde voor de nieuwbouw in het geval van volledige sloop is dat het gebouw op een passende wijze terug dient te komen in het plan. De bijzondere positie in het plan en de karakteristieke kenmerken van het gebouw moeten dan onderwerp van de ontwerpopgave zijn. Deze uitgangspunten zijn door Diederendirrix Architecten uitgewerkt in een aantal regels en richtlijnen:

1. Kop = herstel geïnspireerd op het oorspronkelijke beeld
2. Staart = nieuw conform de gevelrichtlijnen van bouwvelden 8, 14, 15, 16
3. Er is een verbindende daklijn tussen kop en staart conform het oorspronkelijke beeld
4. Tussen kop en staart is er een terugspringende gevelsprong van minstens 400 mm
5. De positie van de entree is aan de noordzijde
6. Ontwerp op maaiveld robuuste overgangen openbaar - privé
7. Blinde plintgevels minimaliseren
8. Het ontsluitingsprincipe van de appartementen is met een middencorridor
9. De gebouwhoogte is maximaal 5 lagen, 18 m.



Herinnering aan het cultuurhistorisch verleden

Dit basisschema koppelt Park Langendijk op een logische wijze aan de bestaande routestructuur van Boeimeer, het anticipeert op uitbreiding van Boeimeer én het vormt een prima vertrekpunt voor de verbinding met het Zaaipark. Daarnaast wordt er met de inpassing van bestaande beeldbepalende elementen zoals de karakteristieke voorgevel en de bestaande boomgroepen herinnerd aan het cultuurhistorische verleden van de plek en aan voor omwonenden herkenbare groen kwaliteiten.

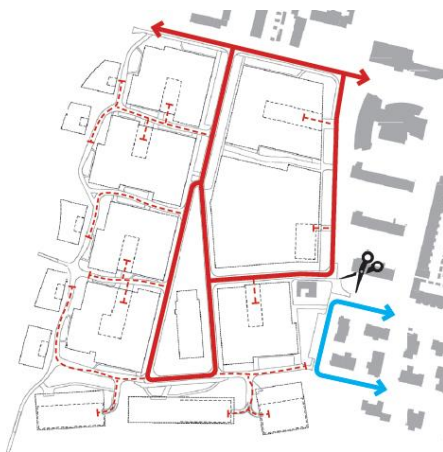
Park Langendijk wordt een buurt die nieuwe kwaliteiten introduceert maar die ook bestaande kwaliteiten waardeert. Door deze combinatie ontstaat een leefomgeving die niet alleen maar toevoegt, maar die ook verwijst naar het 'collectieve geheugen' van Bredanaars.

De nieuwe inrichting van Park Langendijk is sterk verbonden met het Zaaipark aan de westzijde en de stevige groenstructuur in het zuiden langs de Graaf Engelbertlaan. Bestaand waardevol groen binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk en zorgvuldig ingepast. Bij de nieuwe inrichting van de buitenruimte wordt verharding zo veel mogelijk beperkt om maximaal ruimte te laten voor een groene inrichting. Bestaande en waardevolle bomen staan met name aan de randen van het plangebied. Met de toevoeging van nieuwe bomen en het mogelijk verplanten van enkele bestaande bomen wordt ook

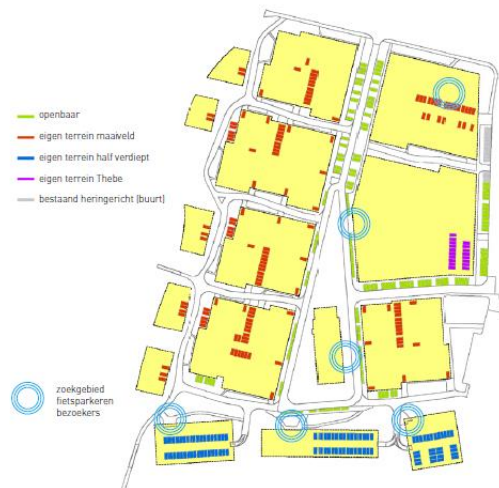
in de delen waar nu weinig of geen bomen staan de groenstructuur aangevuld tot een volwaardig groen raamwerk wat zich uitstrekt over het gehele plangebied.

Ontsluiting

Park Langendijk is aangesloten op de Langendijk met een centrale ontsluitingslus. Deze entree tot het woongebied loopt via een bestaande eikenlaan en 'krult' om het 'nieuwe' diaconessenhuis en definieert hiermee de centrale groene buurtruimte. Deze centrale 'stenvork' structuur wordt via een zijtak tevens aangesloten op de Zaart. Het profiel van deze centrale ontsluitingsstructuur bestaat uit een rijloper met langspaarkeerplaatsen en een verhoogd voetgangersgebied in de vorm van een trottoir. De rijloper wordt bestraat met gebakken klinkers. Hiermee sluit de centrale ontsluiting in materiaal aan bij het materiaal van de rijbaan van de Langendijk en de Zaart. Door de knip in de Zaart ter hoogte van het kruispunt Zaart - Vriesdongen wordt autoverkeer altijd direct - zonder vermenging met bestaande bewoners - afgewikkeld op de Langendijk. De knip geldt niet voor voetgangers en fietsers.



Afbeelding 2.6: Routes auto's



Afbeelding 2.7: Parkeren van auto's en fietsen

Voor de verantwoording van de parkeerbalans (auto's en fietsen) wordt verwezen naar paragraaf 4.10 en de rapportage 'Verkeerskundige toetsing Park Langendijk Breda' met kenmerk 6546-M-E3, van 4 oktober 2021 van Mobycon. De parkeerbalans valt positief uit, rekening houdend met de geldende aanwezigheidspercentages. Het principe van deze benadering is dat dezelfde plaatsen door verschillende groepen op verschillende momenten kunnen worden gebruikt.

Programma

Park Langendijk wordt een woningbouwlocatie waar maximaal 293 woningen en 145 zorgwoningen worden gerealiseerd. De woningen bestaan uit appartementen voor sociale huur en middeldure huur, en koopappartementen variërend van 3,5 tot 7,5 bouwlagen (boven een half verdiepte parkeerbak of souterrain) en grondgebonden woningen bestaande uit 2 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met plat dak.

In het totale plangebied is komen in totaal ca. 423 - 438 woningen inclusief Thebe. Per ontwikkelende partij is de typedifferentiatie van de woningen als volgt:

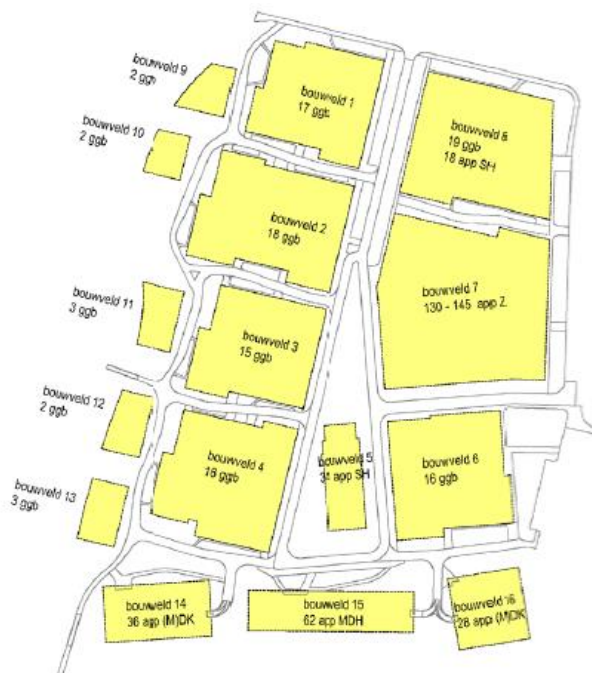
BPD woningen

- minimaal 50 en maximaal 52 appartementen sociale huur;
- 62 appartementen middeldure huur;
- 64 vrij sector koopappartementen;
- 115 vrije sector grondgebonden koopwoningen.

Thebe woningen

- 145 zorgwoningen.

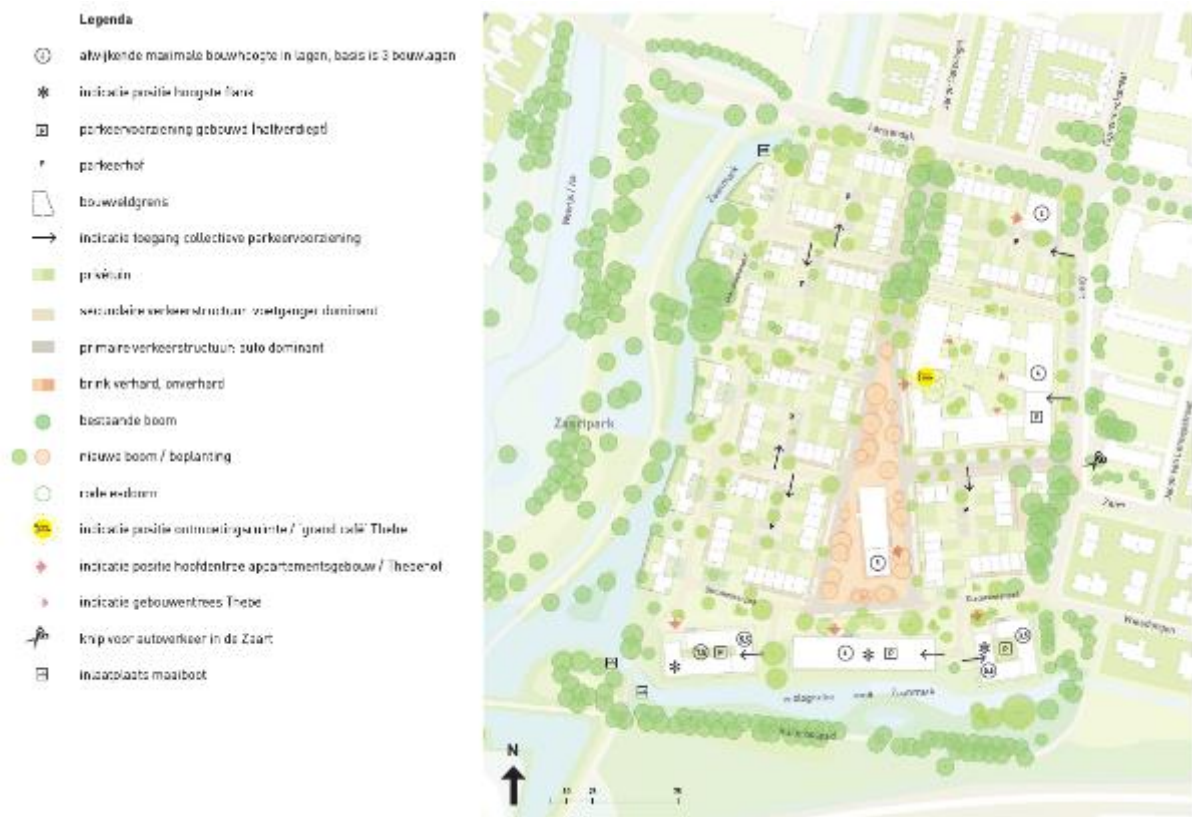
Daarnaast omvat het Thebe programma diverse ondersteunende functies waaronder bijvoorbeeld een kleine ontmoetingsruimte - het 'Grand café' - waar een kop koffie geschonken kan worden voor bewoners en hun bezoekers en voor bewoners in de wijk.



Afbeelding 2.8: De bouwvelden

Thebe/ Aeneas

Ook vindt er een herontwikkeling plaats van het zorgcomplex van Thebe. Deze ontwikkeling houdt in dat op de huidige locatie (noordoostzijde plangebied, bouwveld 8) van Thebe woningbouw gerealiseerd wordt op de plek van het huidige complex. Het zorgcomplex komt bij de herontwikkeling ten zuiden van het huidige complex te liggen (nieuwbouw, bouwveld 7). Met de herontwikkeling worden maximaal 145 appartementen gerealiseerd. Parkeren wordt gedeeltelijk op eigen terrein gerealiseerd, onder andere gerealiseerd op het binnenhof.



Figuur 2.9: Stedenbouwkundig plan Park Langendijk, Breda, Diederendirix architectuur en stedenbouw



Figuur 2.10: Voorgestelde nieuwbouw Thebe (Buro Kade)

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan past binnen de opgaven van de NOVI voor onder andere woningbouw en omvat verder geen ontwikkelingen die strijdig kunnen zijn met het landsbelang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's (planologische kernbeslissing) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

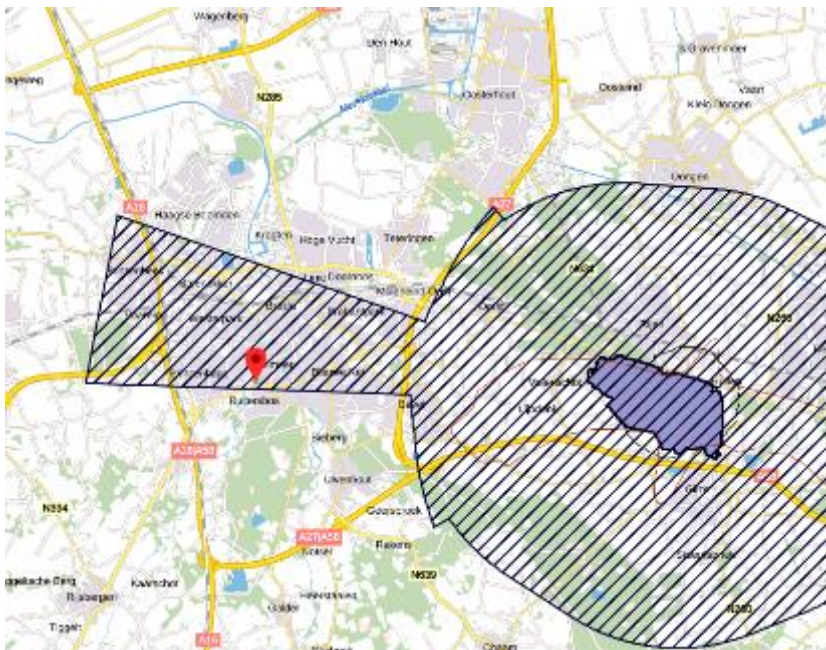
Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

Het Barro is gebaseerd op de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaarden, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Vanwege de schaal van de beoogde ontwikkeling is deze niet in strijd met het Barro. Evenals het SVIR wordt deze gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Anderzijds draagt de ontwikkeling ook niet bij aan het verwezenlijken van dit beleid. Het Barro kent geen directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op voorliggend plangebied van toepassing zijn.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is namelijk grotendeels 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 toeneemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten.



Figuur 3.1: Obstakelbeheergebied rondom vliegbasis Gilze-Rijen

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel van 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 eventuele andere aanwezige navigatiemiddelen.

Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten van maximaal 162,5 meter (gemeten vanaf N.A.P.) mag gelden. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken' en de overige normeringen voor borging van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

BPD Ontwikkeling en Thebe zijn samen met de gemeente Breda voornemens de locatie van het Amphia ziekenhuis te (her)ontwikkelen voor woningbouw. Het plan bevat de ontwikkeling van 293 reguliere woningen en 145 zorgwoningen (Thebe) in een groene, stadse woonwijk.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Boeimeer' (onherroepelijk, 25-04-2006) is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'Ladder'). De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

In de nieuwe bestemmingsregeling worden de bestemmingen 'maatschappelijke doeleinden (ziekenhuis, woonzorgcomplex)', 'water' en 'groenvoorzieningen' gewijzigd naar 'wonen', met een aanduiding 'maatschappelijk' (en 'water' en 'groenvoorzieningen'). Door de omvang van de uitbreiding en de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.7 is een onderbouwing van de Ladder opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Doorwerking plangebied

Stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Herbestemmen wordt gezien als het nieuwe bouwen: als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen namelijk de kansen om de forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar te realiseren. De beoogde ontwikkeling draagt hieraan bij.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2023 is de inwerkingtreding van de Omgevingswet verwacht. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Noord-Brabant. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening zijn zogenaamde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

Het volgende artikel is relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

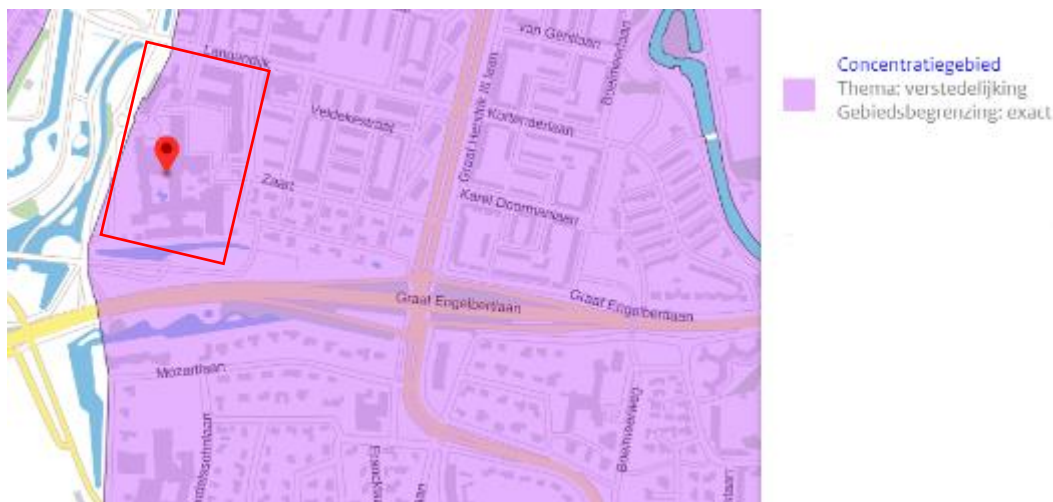
Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen 'stedelijk gebied' en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.



Doorwerking plangebied

Het 'stedelijk gebied' zoals gehanteerd door de provincie bestaat uit het 'stedelijk concentratiegebied' en de 'kernen in landelijk gebied'. Het plangebied ligt binnen het 'stedelijk concentratiegebied' zoals gehanteerd binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Binnen deze gebieden kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Binnen het stedelijk gebied liggen verschillende mogelijkheden voor inbreiding, herstructurering en intensief, meervoudig ruimtegebruik.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 beschrijft, met een doorkijk naar 2040, de koers van de regio West-Brabant in een ruimtelijk casco. Dat casco biedt een gemeenschappelijk kader voor de samenwerkingspartners in de aanpak van opgaven die uiteengezet zijn in de ruimtelijke agenda. Het is de koers van West-Brabant, waarin bestaande ambities gekoppeld zijn aan strategische keuzes ten aanzien van structurele veranderingen op langere termijn.

De Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030 ziet de streek als een aantrekkelijke woonregio die zich actief openstelt voor nieuwe inwoners. Hiermee wordt vooralsnog ingezet op groei van de bevolking. De bijbehorende woningbouwopgave wordt gezien als een kwalitatieve markt vraag, waarbij het onderscheid in verschillende subregionale woningmarkten met een eigen, herkenbaar karakter van belang is.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied betekent het dat er vanuit de regio West-Brabant geen eisen of restricties geformuleerd zijn waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen. Daarnaast draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de groei van de bevolking, zoals benoemd wordt in de Ruimtelijke Visie West-Brabant 2030.

3.3.2 Brabantse Agenda Wonen

De provincie Noord-Brabant telt verscheidene regionale woningmarkten, elk met hun eigen regiospecifieke en gemeentelijke karakteristieken, kwaliteiten, ontwikkelingen en opgaven. Dit hangt onder meer samen met de economische dynamiek in de regio en de positie van de regio in het grotere geheel van nationale en internationale netwerken. Ook regionale en gemeentelijke verschillen in groei of krimp van de bevolking en veranderingen in de leeftijds- en huishoudenssamenstelling spelen een belangrijke rol.

De provincie kent een flinke woningbouwopgave heeft, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar. Tot 2030 moeten er nog 120.000 woningen bijgebouwd worden. Hierbij gaat het niet alleen om het wonen 'sec'; het voorzien in de behoefte van huishoudens aan voldoende en geschikte woonruimte. Meer en meer gaat het ook om de meerwaarde van het wonen als een van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie) opgaven zoals leegstand, economische structuurversterking, mobiliteit en bereikbaarheid, duurzaamheid en energie, klimaatadaptatie, sociale veerkracht en erfgoed.

Met de Brabantse Agenda Wonen, vastgesteld in september 2017, wil de provincie gemeenten en andere betrokken partijen uitnodigen om samen versneld de benodigde woningbouwopgave aan te pakken. Zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame verstedelijking staan daarbij nog steeds centraal net als vraaggericht bouwen waarbij rekening gehouden wordt met de groeiende behoefte voor woningen in het middensegment en levensloopbestendige en nieuwe woonvormen.

In de Brabantse Agenda Wonen zijn een aantal richtinggevende principes opgesteld. Deze principes geven aan waar de komende jaren de accenten liggen als het gaat om het bouwen en wonen in Brabant:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- We geven ruim baan voor ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen.
- We leggen in Brabant meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- We ontwikkelen in Brabant vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
- We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van Park Langendijk draagt met het realiseren van maximaal 293 woningen en 145 zorgwoningen bij aan de flinke woningbouwopgave van de provincie. Tevens betreft de ontwikkeling een herbestemming van leegkomend maatschappelijk vastgoed, wat wordt genoemd als een van de richtinggevende principes vanuit de Brabantse Agenda Wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Breda 2040

Breda staat voor urgente maatschappelijke opgaven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Breda flink veranderen. Deze opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de Omgevingsvisie Breda 2040 wordt gezocht naar een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om samen onze stad, dorpen en regio mooier en sterker te maken.

De Omgevingsvisie Breda 2040 beschrijft voor welke uitdagingen de gemeente staat, wat daarbij de lokale en regionale belangen zijn, welke prioriteiten gesteld moeten worden bij de inrichting van Breda en dat daarbij nog keuzes moeten worden gemaakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen

De gemeente programmeert vanuit een regionale benadering en adaptief, waardoor ze kunnen meebewegen met ontwikkelingen op de woningmarkt. Minimaal de helft van de woningbouw wordt gerealiseerd in betaalbare prijsklassen. Er wordt gekozen voor verdichting in de bestaande stad met een mix van wonen, werken en voorzieningen in een gezonde woonomgeving. In de dorpen wordt ruimte geboden voor een gefaseerde groei van de woningvoorraad middels in- en uitbreiding, met behoud van het dorpse karakter. De opgave van de gemeente Breda is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften. Er wordt dus gebouwd met in achtneming van de wensen, van de mensen die op zoek zijn naar een woning. Een voorbeeld is dat de mensen de woning moeten kunnen betalen. De helft van de te bouwen nieuwe woningen moeten sociale en middeldure woningen zijn. Het gaat daarnaast ook over de woningen die passen bij de wens om zelfstandig te blijven wonen als oudere, bij de woonwens van jongeren of om te kunnen wonen met passende zorg. Het grootste deel van de 25.000 woningen dient binnen de bebouwde kom gerealiseerd te worden.

Doorwerking plangebied

De herontwikkeling van de voormalige ziekenhuislocatie aan de Langendijk in Boeimeer, grenzend aan het Zaaipark is in de Omgevingsvisie 2040 aangewezen als ontwikkelgebied. Park Langendijk is daarbij met name bedoeld voor woningen en zorg. Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van in het gebied aanwezige (erfgoed)waarden. Zie verder paragraaf 4.7, waar nader ingegaan wordt op het programma sociaal en middelduur.

3.4.2 Woonvisie Breda en Uitvoeringsagenda

Woonvisie Breda (2013)

In de Woonvisie Breda 2013 noemt de gemeente Breda drie ambities om een complete woongemeente met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus te blijven:

- Zorgen voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk.
- Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. De gemeente zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw.
- Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Speciale aandacht is er voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

Daarnaast gaat de woonvisie in op onder andere de doelgroep omtrent zorgwonen. De gemeente wil een goed werkende markt realiseren voor wonen en zorg. Deze dient in te spelen op de veranderende wet- en regelgeving en op de vraag, ook in kwalitatieve zin. Uitgangspunt hierin is dat zelfstandig blijven wonen van mensen met de daarbij horende kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen het streven is. Relevante doelstellingen in dat kader zijn:

- Het omzetten van verzorgingshuiscapaciteit naar extramurale plaatsen wordt doorgezet.
- De gemeente stimuleert woonvormen waarin mensen met beperkingen of hun mantelzorgers zelf hun zorg kunnen organiseren.
- De gemeente stimuleert flexibiliteit door plaatsen te spreiden over de stad en aan te laten sluiten bij andere voorzieningen die zelfstandig wonen en mantelzorg mogelijk maken.

Aanvulling woonvisie 'Voldoende sociale en middeldure huurwoningen met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving' (2016)

Deze Aanvulling op de Woonvisie werkt de ambities uit de Woonvisie 2013 op het onderdeel verruiming huurvoorraad verder uit. Deze Aanvulling beoogt voldoende huurwoningen in de gemeente Breda beschikbaar te hebben voor huishoudens met een laag- en middeninkomen. In de Woonvisie 2013 zijn daarnaast de thema's 'betaalbare woonlasten' en 'in stand houden of versterken van wijken en buurten' genoemd.

- **Voldoende betaalbare huurwoningen voor lage inkomens**

De ambitie om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor huishoudens met een laag inkomen (primaire doelgroep) verdient de komende jaren extra aandacht. De primaire doelgroep is de grootste groep woningzoekenden voor een huurwoning.

Ten minste 95% van huishoudens in de primaire doelgroep moet in een woning met een huur tot de aftoppingsgrens worden gehuisvest. De corporatie is hiervoor verantwoordelijk.

- **Voldoende middeldure huurwoningen voor middeninkomens**

Huishoudens met een middeninkomen vallen tussen wal en schip. Dit zijn de huishoudens die een te hoog inkomen hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning (tot € 711) en vaak een te laag inkomen hebben om een koopwoning te kunnen financieren. Om voor deze huishoudens toch voldoende huisvesting te hebben heeft de gemeente de ambitie om voldoende middeldure woningen te realiseren (huurprijs € 711 - € 900, prijspeil 2016).

Programma Park Langendijk

BPD woningen

- 52 appartementen sociale huur;
- 62 appartementen middeldure huur;
- 64 appartementen vrije sector koop;
- 115 grondgebonden koopwoningen.

Thebe woningen

- 130 -145 zorgwoningen.

Doorwerking plangebied

Met bovenstaand programma levert het plan een bijdrage aan de uitgangspunten van deze beleidskaders. Zie verder paragraaf 4.7 (Ladder duurzame verstedelijking)

3.4.3 Nota parkeernormen Breda 2021

Op 29 april 2021 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Breda 2021 vastgesteld. In deze nota zijn kwantitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen die de gemeente Breda stelt aan auto- en fietsparkeren in nieuwbouw- uitbreidings- en transformatieontwikkelingen. Deze nota vervangt de parkeernormen en regels over de toepassing van parkeernormen uit de Herijking nota Parkeer- en Stalingsbeleid 2013 (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013).

Voor de gemeente Breda hebben verschillende ontwikkelingen de aanleiding gevormd voor het opstellen van een nieuwe nota parkeernormen. De belangrijkste hiervan zijn:

- In het bestuursakkoord 2018-2022 Lef & Liefde luidt een van de centrale doelstellingen: ‘meer woningen in Breda’. In Breda moeten tijdens deze bestuursperiode 6.000 woningen gebouwd worden om de woningbehoefte te kunnen faciliteren. Deze woningbouwopgave schetst een van de kaders waarbinnen parkeernormen acteren. Ontwikkelaars hebben behoefte aan een nieuwe parkeernormennota met meer ruimte voor flexibiliteit en maatwerk. Deze nota parkeernormen biedt een handreiking voor passende en haalbare parkeeroplossingen. Anderzijds moet voorkomen worden dat in de omgeving van ontwikkellocaties parkeeroverlast ontstaat.
- Relatie met stedelijke bereikbaarheid: de bereikbaarheid van het centrum en het toekomstige CrossMark Breda staat onder druk. Toename van het aantal parkeerplaatsen binnen het centrumgebied leidt tot toename van het aantal verkeersbewegingen. Er komt een moment dat de infrastructuur de toename niet meer aan kan. In het centrum moet (en kan) daarom nog beperkt parkeercapaciteit worden toegevoegd bij nieuwbouwontwikkelingen en is behoefte aan efficiënter gebruik van het bestaande parkeerareaal.
- Nieuwe landelijk inzichten: de vigerende nota parkeer- en stallingsbeleid is in 2004 vastgesteld en in 2013 herijkt. Nu, zeven jaar later, zijn allerlei nieuwe inzichten ontstaan op het gebied van autobezit en -gebruik gerelateerd aan parkeren. Ook zijn er nieuwe mogelijkheden op het gebied van deelmobiliteit, die invloed hebben op de parkeerbehoefte van een nieuwbouwontwikkeling. En niet alleen geldt dit voor autoparkeren, ook fietsparkeren is sterk in ontwikkeling. De gemeente Breda heeft de ambitie om deze nieuwe inzichten een plek te geven in haar parkeernormenbeleid.

Visie op auto- en fietsparkeren in ruimtelijke ontwikkelingen

Met parkeernormen wordt in nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen gewaarborgd dat in voldoende mate parkeerruimte voor auto en fiets beschikbaar is. Hierbij geldt dat een tekort evenals een overschot aan parkeerruimte tot ongewenste effecten leidt. Parkeernormen hebben een cruciale rol bij het ontwikkelen van een bereikbare, leefbare en duurzame stad. In haar visie op auto- en fietsparkeren in ruimtelijke ontwikkelingen maakt de gemeente Breda onderscheid tussen drie kerndoelstellingen:

- parkeernormen die aansluiten bij de Bredase werkelijkheid ten aanzien van autobezit en autogebruik;
- een flexibel toepassingskader;
- het structureren van de dialoog tussen de gemeente en initiatiefnemers.

De behoefte aan auto- en fietsparkeerplaatsen verschilt van wijk tot wijk. Door de nabijheid van voorzieningen is in het centrum de behoefte aan autoparkeerplaatsen lager en de behoefte aan fietsparkeerplaatsen over het algemeen groter. Dit in tegenstelling tot wijken die op grotere afstand van het centrum gelegen zijn. Breda gelooft in parkeernormen die aansluiten bij de karakteristieken van gebieden en bovenal bij de karakteristiek van de gemeente. Met haar parkeernormen blijft Breda aansluiten bij de parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW is een landelijk kennisplatform op het gebied van mobiliteit en infrastructuur.

De term toepassingskader staat voor het afpellen van de parkeerbehoefte naar mogelijkheden om deze behoefte fysiek op te lossen. Deze nota biedt ruimte voor alternatieve denkrichtingen met als doel het bewerkstelligen van duurzaam ruimtegebruik. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein wordt opgelost.

Nieuwe parkeervoorzieningen: belangrijke kans

Gebouwde parkeervoorzieningen en parkeerplaatsen op maaiveld verdienen de grootste aandacht bij de uitwerking van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Niet alleen aan de voorkant bij het bepalen van de benodigde aantallen, maar ook in vorm en uitwerking. Daarbij moet worden gedacht aan zaken als

logische looproutes, voldoende laadpunten, veilige verlichting, maar ook aan een duurzame inrichting. Zo moet een uitgangspunt zijn dat alle parkeerplaatsen op maaiveld zodanig worden aangelegd dat er sprake kan zijn van een maximale waterdoorlaatbaarheid.

De gemeente Breda gelooft ook in de kracht van samenwerking. De beste parkeeroplossingen komen tot stand wanneer initiatiefnemers inspelen op de kennis en ervaring die aanwezig is bij de gemeente en vice versa. De gemeente hanteert procesafspraken om de dialoog tussen beide partijen te structureren. Zo wordt er een praktische parkeerbalans opgesteld. Dit is een visuele vertaling van de parkeeroplossingen die op papier bedacht zijn. Met de praktische parkeerbalans wordt inzicht gegeven in wie, wanneer (op welk moment van de dag) op welke locatie parkeert

Doorwerking plangebied

Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de geldende parkeernormen is opgenomen in paragraaf 4.10. Om te borgen dat er daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, is hiervoor een apart artikel toegevoegd aan de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.4 Mobiliteitsvisie Breda (2021)

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad de Mobiliteitsvisie Breda vastgesteld, houdende regels omtrent de mobiliteit in een (verkeers)veilig en leefbaar Breda.

De mobiliteitsbehoefte groeit, zowel in de bestaande stad en dorpen als door de verdere ontwikkeling van Breda. De verschillende vervoersmiddelen leggen een verschillend beslag op de openbare ruimte. Een automobilist heeft veel meer ruimte nodig dan een fietser. Tegelijkertijd moet de stad bereikbaar zijn en blijven voor alle vervoerswijzen (modaliteiten). Een systeemverandering in de mobiliteit in de gemeente en slimmer gebruik van de beschikbare openbare ruimte is nodig. Daarom is de mobiliteit benaderd vanuit het STOP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Personenauto. Hiermee ontstaat ruimte op het wegennet en verbetert de bereikbaarheid voor alle modaliteiten. Bovendien helpt schoon verkeer en een mobiliteitssysteem dat actieve vormen van mobiliteit (lopen en fietsen) en ov-gebruik stimuleert Breda gezonder te maken.

De route daar naartoe is uitgestippeld in de mobiliteitsvisie. Dit is beschreven aan de hand van een aantal 'Leidende principes':

- Leidende Principes: 3 G's (groen, gastvrij en grenzeloos), nabijheidsprincipe, slimmer gebruik van de openbare ruimte).
- Autoverkeer maakt gebruik van de juiste routes.
- Meer ruimte voor langzaam verkeer.
- Breda is grenzeloos verbonden met de wereld.
- Openbaar vervoer is een uitnodigend alternatief.
- Mobiliteitssystemen zijn optimaal verknoopt.
- Vraag en aanbod van parkeren zijn in balans.
- Verkeersveiligheid.
- Duurzame Mobiliteit.
- Binnenstad.

Doorwerking plangebied

In het stedenbouwkundig plan is met name aandacht besteed aan de routes voor het auto- en fietsverkeer, de balans in parkeergelegenheid, verkeersveiligheid en de bereikbaarheid. Dit komt tot uitdrukking in het totaalplaatje van het stedenbouwkundig plan (zie paragraaf 2.3).

3.4.5 Hoogbouwvisie Breda (2021)

De Hoogbouwvisie Breda is op 21 oktober 2021 vastgesteld. De hoogbouwvisie is een thematische verdieping op het onderwerp hoogbouw en vormt een bouwsteen voor de omgevingsvisie 'Breda, Sterk en Veerkrachtig', Omgevingsvisie Breda 2040'. Het is één van de kaders voor afwegingen over ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De hoogbouwvisie wijst plekken en gebieden aan waar hoogbouw een bijdrage kan leveren aan de stedelijke uitdagingen die Breda rijk is. De hoogbouwvisie biedt een kader in de wijze waarop hoogbouw moet voldoen zonder daar direct een uitwerking aan te geven. Onderdeel van de afweging voor de fysieke leefomgeving over de wenselijkheid en inpasbaarheid van hoogbouw is:

- een kader (bijvoorbeeld gebiedsperspectieven en stedenbouwkundige plannen) waarin gebiedsgericht, integraal afwegingen worden gemaakt over de inpassing van hoogbouw;
- het opstellen van een Hoogbouw Effect Onderzoek op locatieniveau.

In hoofdstuk 1 van de visie zijn kansrijke gebieden aangewezen voor hoogbouw op stedelijk niveau. Voor veel van die gebieden moeten de gebiedsgerichte- c.q. plankaders nog bepaald worden. Pas dan wordt bepaald wat de effecten van hoogbouw voor dat gebied betekent. Dat betekent dat hoogbouw niet op elke locatie binnen die zone zonder meer wordt toegelaten. De hoogbouwvisie is daarnaast geen vervanging van rechten die reeds verankerd zijn in vigerende bestemmingsplannen.

Hoogbouw Effect Onderzoek (HEO)

Op locatieniveau wordt aan initiatiefnemers gevraagd om een Hoogbouw Effect Onderzoek bij bebouwing met een hoogte hoger dan 15 meter, aanvullend op reguliere planonderzoeken, op te stellen. Op basis van het ontwerp en alle onderzoeken wordt het initiatief integraal beoordeeld. Er is een aantal criteria benoemd die aan de orde moeten komen in het onderzoek.

In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is uiteraard rekening gehouden met de hoogbouw-effecten, zoals:

- De wijze waarop aan de gestelde ambitie een bijdrage wordt geleverd en de wijze waarop hoogbouw tot uiting komt op stadsdeel en stadsniveau. Belangrijke aspecten daarbij zijn de zeggingskracht van het gebouw en wat de betekenis is voor het stadsbeeld.
- De wijze waarop de hoogbouw in de omgeving is ingepast, waarbij met name de visuele impact op de omgeving van belang is. De belangrijkste aspecten die hier een rol spelen zijn hoogte, verschijningsvorm, situering en oriëntatie (privacy).
- De functie van de begane grondlaag van de hoogbouw, de inrichting van de omringende openbare ruimte en de sociale veiligheid in de directe omgeving. Met name de uitwerking van de plint als typische uitdaging voor hoogbouw is een belangrijk aspect. Tevens is aandacht besteed aan de 'sociale' ordening van het gebouw intern als ook de relatie met de stedelijke context om te voorkomen dat er een anoniem gebouw ontstaat waar gebruikers elkaar niet kunnen tegenkomen en er geen eigenaarschap ontstaat.
- De wijze waarop rekenschap wordt gegeven van cultuurhistorische en/of ecologische structuren.
- Technische beperkingen voor de hoogte zoals onder andere straalpaden, zendstations en vliegroutes van vliegvelden Gilze-Rijen en Breda Airport zijn hier niet van toepassing.

- Effecten van wind op de hoogbouw zelf en op de directe omgeving. Zie hoofdstuk 4, paragraaf 4.14 en de bijlagen.
- Effecten van geluidhinder ontstaan door de hoogbouw. De hoogbouw aan de zuidzijde dient als een geluidscherm vanwege het geluid van de Graaf Engelbertlaan. Zie hoofdstuk 4, paragraaf 4.2 en de bijlagen.
- Effecten van schaduwwerking op de (directe) omgeving ontstaan door de hoogbouw. Door Diederix en Felixx Landschapsarchitecten is een bezonningsstudie gemaakt. Zie hoofdstuk 4, paragraaf 4.15 en de bijlagen.

4. OMGEVINGSONDERZOEKEN

4.1 Cultureel erfgoed

4.1.1 Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In het gemeentelijk beleid 'Grondstof voor de toekomst, programma erfgoed 2019-2025' is vastgesteld dat erfgoed wordt benut als onderlegger voor de (her)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De erfgoedkaarten vormen nu letterlijk de onderlegger voor het handelen van de gemeente. Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen. Archeologie is vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed zijn vastgelegd in de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 2 Historische geografie en gebouwd erfgoed. De kaarten dienen, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening, als leidraad voor de erfgoedadvisering bij het opstellen of afwijken van bestemmingsplannen.

4.1.2 Betekenis voor het plangebied³

Formeel is Boeimeer een 'buurt', als onderdeel van de wijk Breda Zuid met ongeveer 5900 bewoners. De woningbouw is grotendeels van vóór 1970, voor een klein deel al van kort voor de Tweede Wereldoorlog. Het plangebied bevindt zich in de uiterste zuidwestpunt van Boeimeer, op het snijpunt van Beekdal en de zuidelijke rondweg. Deze strategische ligging zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van het centrum via de Graaf Hendrik III laan in noordelijke richting en van de A16 en de A27 in zuidelijke richting. Het beekdal zelf is een belangrijke verbinding voor wandelaars tussen de binnenstad en het Mastbos ten zuiden van de wijk Ruitersbos.

Opvallend is de ontwikkeling van Boeimeer na 1950. Na de aanleg van het zwembad en de Graaf Hendrik III laan groeit Boeimeer snel in oostelijke richting. Het ziekenhuisterrein komt tot stand in 1958 en maakt vanaf 1995 de groei naar zijn huidige omvang. Thebe vestigt zich met de eerste bebouwing tussen 1965 en 1970 aan de Langendijk. Onderzocht is of de oorspronkelijke bebouwing van het Diaconessenhuis een plek kan krijgen in Park Langendijk. Daarbij is gekeken of het gebouw zich leent voor bewoning. De oorspronkelijke bebouwing uit 1958 is een 'drie-eenheid' met behandelhuis, beddenhuis en dienstencentrum. Transformatie met behoud van het gebouw blijkt op functionele gronden en duurzaamheid niet haalbaar. De karakteristieke elementen uit de voorgevel worden wel als historiserende elementen teruggebouwd in de nieuwbouw.

³ Bronnen: Wikipedia, bestemmingsplan Boeimeer 2005 en VOSP BKP VOIP Park Langendijk (november 2021),

In de planontwikkeling is rekening gehouden met herstel van de oorspronkelijke entreeroute en behandelhuis. De oorspronkelijke loop van de toegangsroute wordt hersteld, waarbij de footprint van het behandelhuis intact blijven. Het beddenhuis en het dienstenhuis van de oorspronkelijke 1e fase bebouwing worden niet ingepast, die zijn qua schaal en omvang te groot en daarmee te beperkend voor de ontwikkeling. De knik in de lijn van de Jacob Catssingel en de aantakking op de Zaat via de huidige diensteningang (Diaconessenlijn) zijn aanleiding voor 2 'gerende' lijnen langs het behandelhuis. Ook kunnen zo de volwassen bomengroep worden behouden in het verlengde van de Zaat. Deze 2e bomenpoort markeert de toegang tot Park Langendijk vanuit de oostelijke richting rondom de knik in de Zaat. In deze opzet vervullen de footprint oorspronkelijke karakteristieke voorgevel van de kapel van het behandelhuis wederom een prominente blikvangersrol en wordt het nieuwe gebouw een identiteitsdrager die de link legt met de geschiedenis van de plek. De nieuwbouw staat centraal in de driehoekvormige ruimte.

4.1.3 Historische geografie en gebouwd erfgoed

In onderstaande figuur is een uitsnede van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.1: Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart

In de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed 2 is nauwkeurig vastgelegd hoe met het bovengrondse erfgoed moet worden omgegaan. Op verschillende schaalniveaus is er een waardering gegeven aan al het erfgoed in Breda (zie uitsnede). Daarbij is het erfgoed ingedeeld in periodes en thema's. Van wijk tot pand, van waterloop tot wegstructuur en van bomenlaan tot park is er gekeken naar alle fysieke elementen die Breda tot Breda maken. Deze beleidsadvieskaart biedt een handvat voor de integrale inpassing van erfgoed in ruimtelijke ontwikkelingen, in lijn met de Omgevingswet.

Waardering op verschillende schaalniveaus:

- Rijksmonument: beschermd monument op grond van de Erfgoedwet. Behoud.
- Gemeentelijk monument: Beschermd monument op grond van de Erfgoedverordening 2011. Behoud.
- Beschermenswaardig: Beschermenswaardige cultuurhistorische waarde. Behoud.
- Hoog: hoge cultuurhistorische waarde. Behoud is uitgangspunt. Alleen wanneer het belang van een wijziging (of sloop) zwaarder weegt dan het belang van behoud, worden wijzigingen toegestaan. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. De cultuurhistorische waarde is hierbij sturend.
- Middelhoog: middelhoge cultuurhistorische waarde. Bij een wijziging (of sloop) dient rekening te worden gehouden met de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit. De cultuurhistorische waarde is hierbij sturend.
- Laag: middelhoge cultuurhistorische waarde. Bij een wijziging dient rekening te worden gehouden met de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de architectonische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke kwaliteit.
- Geen: niet gewaardeerd. Gebouwd/aangelegd na 2008: Niet gewaardeerd vanwege relatief jonge leeftijd.
- Onbepaald: nog geen cultuurhistorische waarde toegekend. Deze elementen moeten nog gewaardeerd worden.

Uit de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat de gronden in het plangebied zijn gewaardeerd als 'Laag', 'Middelhoog' en (deels) 'Hoog'. Ook de aangrenzende gronden rondom het plangebied zijn gewaardeerd als 'Hoog'. De ontwikkeling van Park Langendijk ziet echter niet op ingrepen in het aangrenzende gebied.

Uit de beschrijving in paragraaf 4.1.2 volgt dat van nadelige effecten door het woningbouwplan op monumenten of cultuurhistorische waarden in het plangebied geen sprake is. De nog te slopen bebouwing in het plangebied kent op voorhand geen cultuurhistorische waarden. Nader cultuurhistorisch onderzoek is niet benodigd.

4.1.4 Archeologie

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan, de sloop van de gebouwen en de toekomstige bouw van woningen en appartementen, waarbij bodemverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In november 2021 is door Aeres Milieu een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Aard van de bedreiging

Het plangebied kent op basis van de gemeentelijke beleidsadvieskaart een bepaalde archeologische verwachtingswaarde. Deze waarden volgen uit de deels hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting die het plangebied heeft op de Archeologische Beleidskaart Breda. Voor de hoge en middelhoge verwachtingszones geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter -mv.

Programma van Eisen

Archeologie binnen de gemeente Breda wordt altijd gestart met proefsleuven. De AMZ-cyclus (archeologische monumentenzorg) binnen de gemeente start met een proefsleuvenonderzoek. Een dergelijk onderzoek mag alleen worden uitgevoerd indien er een Programma van Eisen aan ten grondslag ligt. Dit Programma van Eisen is een wettelijk bindend document waarin de verplichtingen van de archeologisch uitvoerder, de opdrachtgever en de betrokken overheidsinstanties zijn vastgelegd. Het Programma van Eisen⁴ is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

⁴ Programma van Eisen Park Langendijk opgesteld door Aeres Milieu d.d. 22 juni 2021

Archeologisch onderzoek

Door Aeres Milieu is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische relictten. Op basis van dit onderzoek wordt door het bevoegd gezag, de gemeente Breda, besloten of verder (voor)onderzoek op de onderzoekslocatie noodzakelijk en verantwoord is. Het selectiebesluit is genomen op 6 december 2021 (zie bijlage).

Vooronderzoek

Doel van het archeologisch onderzoek is om op een snelle en betrouwbare wijze inzicht te krijgen in de aanwezigheid van archeologische relictten in het plangebied. Het onderzoek is verder uitgevoerd volgens de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in het PvE. In overleg met bevoegd gezag is i.v.m. aanwezige verstoringen het puttenplan wel aangepast.

Resultaten onderzoek

Het grootste deel van het plangebied is in het verleden nat geweest. Vermoedelijk een soort vennen-gebied. Op de C-horizont zijn veenachtige pakketten/ waterbodems aangetroffen. Zowel natuurlijke als antropogene (er hebben diverse vijvers gelegen). In het veenachtige materiaal is er sprake van de vorming van moerasijzer (concreties). Dit duidt op natte omstandigheden. Om het gebied geschikt te maken voor menselijk gebruik is er sprake van ophoging/aanplemping. Dit is in 2 á 3 fasen gebeurd en in sommige delen zelfs meer. De aanplempingen bevatten weinig diagnostisch materiaal. Het merendeel dat is aangetroffen is vrij generiek en is meegekomen van elders. Er is slechts in twee werkputten, centraal op de locatie, sprake van vondstmateriaal dat verbonden is met het plangebied. Het aangetroffen materiaal is industrieel wit aardewerk van Petrus Regout met het logo van het Diaconessenziekenhuis. Alleen het meest noordoostelijke deel van het plangebied vertoont een afwijking. Hier lijkt sprake van een zandopduiking in de ondergrond. De ophooglagen zijn hier aanzienlijk minder dik, ook hier is er echter sprake van een lege werkput.

Waardering van de aangetroffen vindplaatsen

Er is geen sprake van een archeologische vindplaats. Er kan derhalve geen waardering plaatsvinden.

Besluit gemeente Breda

Op basis van bovenstaande resultaten wordt het gehele plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologie. In kaartbijlage 4 (van het Selectiebesluit, zie bijlage) is, de naar aanleiding van dit archeologische onderzoek geactualiseerde, archeologische beleidskaart van de gemeente Breda weergegeven zodat voor het plangebied en de directe omgeving duidelijk is wat de archeologische waarden en verwachtingen zijn.

Tot slot merkt de gemeente op dat dit archeologisch onderzoek geen 100% garantie geeft dat er geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Wanneer er bij het ontgraven van het terrein toch nog archeologische sporen aan het licht komen, dienen deze volgens de Erfgoedwet 2016 binnen drie dagen te worden gemeld bij de afdeling ruimte van de gemeente Breda.

4.1.5 Conclusies

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Voorafgaand aan de realisatiefase is een archeologisch proefsleuvenonderzoek benodigd.

4.2 Akoestisch onderzoek

In opdracht van BPD Ontwikkeling B.V. Regio Zuid is voor het project “Park Langendijk” te Breda in het kader van de bestemmingsplanprocedure een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Het plangebied betreft de transformatie van ca. 6,2 ha. naar maximaal 293 woningen en 145 zorgwoningen op het voormalige terrein van het Amphia ziekenhuis te Breda.

Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Graaf Engelbertlaan en de Graaf Hendrik III laan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Langedijk, Zaart en Vriesdongen met een snelheidsregime van 30 km/uur eveneens in het onderzoek betrokken.

In januari 2022 is uitgebreid akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï inzichtelijk gemaakt. Het onderzoek richt zich met name op de volgende aspecten:

- het bepalen van de geluidbelastingen op de bouwvlakgrenzen ten behoeve van het hogere waarden besluit en positie van gevels met ontheffing voor 2 varianten, te weten:
 - variant 1: zonder appartementengebouwen zuidzijde;
 - variant 2: met appartementengebouwen zuidzijde minimale hoogte 11,5 m en afstand tussen de gebouwen ca. 19 m;
- het bepalen van de geluidbelastingen op de proefverkaveling om de haalbaarheid aan te tonen.

Uit de berekeningen blijkt dat vanwege het verkeer op de Graaf Engelbertlaan maximale geluidbelastingen worden berekend van 58 dB op de bouwvlakgrenzen en op de gevels van de proefverkaveling. Derhalve is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) maar niet van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde (63 dB). Het toepassen van dove gevels is niet noodzakelijk. Vanwege de Graaf Hendrik III laan is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Vanwege het verkeer op de Langendijk, Zaart en Vriesdongen met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn maximale geluidbelastingen berekend van respectievelijk 57 dB, 51 dB en <48 dB op de bouwvlakgrenzen en respectievelijk 55 dB, 49 dB en <48 dB op de gevels van de proefverkaveling. Uitgaande van de normstelling voor gezoneerde wegen is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) van maximaal 9 dB voor de Langendijk en 3 dB voor de Zaart. Het vaststellen van een hogere waarde voor deze wegen is niet mogelijk en noodzakelijk. Deze wegen zijn wel meegewogen in de gecumuleerde geluidbelasting t.b.v. Bouwbesluit.

Het college van burgemeester en wethouders stelt als voorwaarde bij ontheffingverlening dat in de volgende gevallen er bij het geluidgevoelige object minimaal één geluidluwe gevel aanwezig moet zijn (uitvoeringseis):

- wanneer de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden;
- er als maatregel een dove gevel wordt gecreëerd;
- een combinatie van beide.

⁵ 19287.04v2, Park Langendijk te Breda - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Buro Bouwfysica d.d. 25 januari 2022

Hogere waarden zijn te verantwoorden op basis van onderstaande overwegingen:

- Het is gezien de locatie redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De voorgestelde bron- en overdrachtsmaatregelen sorteren onvoldoende effect, ontmoeten bezwaren vanuit, civieltechnisch, verkeerkundig en stedenbouwkundig oogpunt, zodat in het kader van een planologische procedure hogere waarden voor de woningen moeten worden vastgesteld. Zie verder hoofdstuk 6 van het onderzoek.
- Omdat het verkeer op de Graaf Engelbertlaan op de eerstelijns bebouwing een geluidsbelasting veroorzaakt die meer dan 5 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, moet volgens het gemeentelijk geluidbeleid sprake zijn van een geluidsluwe gevel. In hoofdstuk 5 van het onderzoek is een aantal (aanvullende) maatregelen voor de proefverkaveling beschreven die het plan haalbaar maken in het kader van de Wgh en het gemeentelijk geluidbeleid, zoals in de vorm van bijvoorbeeld een comfortbox in de grootste slaapkamer voor de eenzijdig georiënteerde (hoek)appartementen, waarmee een geluidluw geveldeel wordt gerealiseerd (zie paragraaf 5.5 onderzoek). Deze maatregelen dienen in een later stadium van het ontwerp nader uitgewerkt te worden.
- Door het vaststellen van hogere waarden is – via de koppeling aan een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingplan en opgenomen als bijlage bij de regels – een goed woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd. Met een akoestisch-bouwtechnisch onderzoek dient te worden aangetoond dat karakteristieke geluidwering ten minste gelijk dient te zijn aan de vastgestelde hogere waarde (zonder aftrek voor het gecumuleerd wegverkeer) minus de toegestane binnenwaarde van 33 dB voor het wegverkeerslawaaï.
- Omdat vanwege de Graaf Engelbertlaan sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) worden hogere waarden vastgesteld volgens de aantallen en vermelde waarden in onderstaande tabel. Het besluit tot vaststelling hogere waarden maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

Geluidsgevoelig object: woningen	Bouwaanduiding	Aantal	Verzochte hogere waarden in dB (hoogst berekende geluidbelasting)
Geluidsbron			
Graaf Engelbertlaan	App. gebouwen zuidzijde	126	58
	EGW	2	54
	EGW	34	55
	App. gestapeld 20 m (5 laags)	34	55
	Zorgeenheden	145	51

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig van een bepaalde categorie met een bepaalde richtafstand. Wel zijn er in de omgeving enkele maatschappelijke functies zoals kantoren en meerdere onderwijsinstellingen, tevens zijn in de omgeving ook meerdere gemengd bestemmingen aanwezig waar onder andere een supermarkt, andere detailhandel en een sportschool zijn gevestigd. Deze functies zijn op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen dat het onderdeel bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Park Langendijk.

4.4 Bodemonderzoek

4.4.1 Vooronderzoek

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming naar wonen en een zorgcomplex met zorgwoningen, zodat in dit plan aangetoond moet worden dat de grond geschikt is voor de beoogde bestemming. Ter plaatse van de beoogde herontwikkeling is bodemonderzoek⁶ verricht. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5725 van het Nederlands Normalisatie Instituut. In dit vooronderzoek wordt het volgende beschreven:

- a. algemene gegevens;
- b. het voormalige gebruik van de onderzoekslocatie;
- c. het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie;
- d. de directe omgeving van de onderzoekslocatie;
- e. de bodemopbouw en de diepte en stroming van het freatisch grondwater.

⁶ Vooronderzoek terrein Amphibia ziekenhuis aan de Langendijk te Breda / AM19371 uitgevoerd door Aeres Milieu d.d. 13 maart 2020.

In principe richt het vooronderzoek zich op alle percelen waarop het onderzoek betrekking heeft én de direct hieraan grenzende percelen. Indien een direct aangrenzend perceel smal (< 10 m breed) is, worden ook de percelen hier weer aan grenzend meegenomen. Indien de aangrenzende percelen groot zijn, wordt alleen het gedeelte van deze percelen binnen 25 meter vanaf de grens van de bodemonderzoekslocatie in beschouwing genomen, tenzij er aanleiding bestaat toch het gehele perceel te onderzoeken.

Uit de verzamelde (historische) informatie, zie bijlage en het uitgevoerde locatiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie enkele potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Gebaseerd op de verzamelde gegevens kan de onderzoekslocatie grotendeels als “onverdacht” worden beschouwd met enkele “verdachte” deellocaties, te weten:

Langendijk 71:

- brandstoftank (ondergronds);
- vulpunt;
- brandstofleiding.

Langendijk 75:

- brandstoftank (bovengronds);
- brandstoftank (ondergronds);
- farmaceutisch laboratorium (laad- en loszone);
- HBO-tank (2 x ondergronds);
- stookolietank (ondergronds).

Zaart 35:

- brandstoftank (ondergronds);
- verwijderde brandstoftank (ondergronds);

Er moet dus een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5740, strategie “ONV” (onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie). Ter plaatse van de verdachte terreindelen is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens de strategie VEPOO (ondergrondse brandstoftanks, vulpunt en brandstofleiding), VEP (bovengrondse brandstoftank) of VED-HE (farmaceutisch laboratorium (laad- en loszone). De aanwezigheid van asbest verdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht). Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten dient een verkennend onderzoek naar asbest in bodem (conform de NEN 5707) (na sloop van de aanwezige bebouwing) te worden uitgevoerd.

4.4.2 Verkennend bodemonderzoek

In november 2021 heeft RHDHV een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Langendijk 75 te Breda.

De voorgenomen herontwikkeling zal gefaseerd uitgevoerd worden waarbij het plangebied het gehele terrein van het voormalige ziekenhuis en de gebouwen aan de Langendijk 71 en Zaart 35 omvat. Onderhavige onderzoekslocatie heeft betrekking op het westelijke en zuidelijke deel van het plangebied dat het voormalig ziekenhuis betreft. Dit deel zal binnen de herinrichting separaat herontwikkeld worden.

Het verkennend en actualiserend land- en waterbodemonderzoek heeft als doel het vaststellen van de aard en algemene milieuhygiënische kwaliteit van de land- en waterbodem. Eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen zou vanuit het oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van de geplande werkzaamheden. Tijdens de beoogde herinrichting zal grondverzet plaatsvinden in land- en waterbodem waardoor inzicht in de kwaliteit noodzakelijk is.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de aanwezigheid van de verdachte activiteiten en het farmaceutisch laboratorium niet geleid hebben tot een negatieve beïnvloeding van de bodemkwaliteit of het ontstaan van een bodemverontreiniging ter plaatse. Vanuit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne zijn er, gelet op de geconstateerde maximaal licht verhoogde gehalten, over het algemeen geen belemmeringen voor de (toekomstige) herinrichting en het bijbehorende gebruik van de locatie, met uitzondering van de locaties waar bodemverontreinigingen zijn aangetoond.

4.4.3 Conclusie

Bij de herinrichtingswerkzaamheden van de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de twee gevallen van (ernstige) bodemverontreiniging. Het aanwezige geval van ernstige bodemverontreiniging behoeft niet met spoed te worden gesaneerd (niet spoedeisend). De ontwikkeling van het voormalige bedrijfsterrein voorziet niet in een gesloten grondbalans. Vanwege de aanwezigheid van sterk met immobiele parameters verontreinigde grond dient bij afvoer rekening te worden gehouden met de kwaliteit van de verschillende grondstromen en de betreffende regelgeving. Het verdient de aanbeveling om hier een plan van aanpak c.q. saneringsplan voor op te stellen, waarin wordt aangegeven op welke wijze omgegaan moet worden met de verschillende grondstromen. Hierin wordt ook aandacht besteed aan de sanering van de zinkverontreiniging en het opruimen van de kleinere spot ZM-1 in de ondergrond tijdens de herinrichtingswerkzaamheden van de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit onder de bestaande bebouwing dient nog onderzocht te worden conform de NEN5740 en NEN5707. Uitvoering van dit onderzoek kan pas plaatsvinden na sloop van de gebouwen. De onderzoeksinspanning dient hierbij mede afgestemd te worden op de plaatsgevonden activiteiten in de betreffende panden.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

De bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Doorwerking plangebied

Om de eventuele externe veiligheidsrisico's te bepalen is gekeken naar de risicokaart. Een uitsnede hiervan is weergegeven in onderstaande figuur. Op de kaart is te zien dat er verschillende inrichtingen, leidingen en transportroutes rondom het plangebied liggen. Wel liggen deze allemaal op relatief grote afstand.

Inrichtingen

Het plangebied ligt buiten alle risicoafstanden van risicovolle inrichtingen in de omgeving.

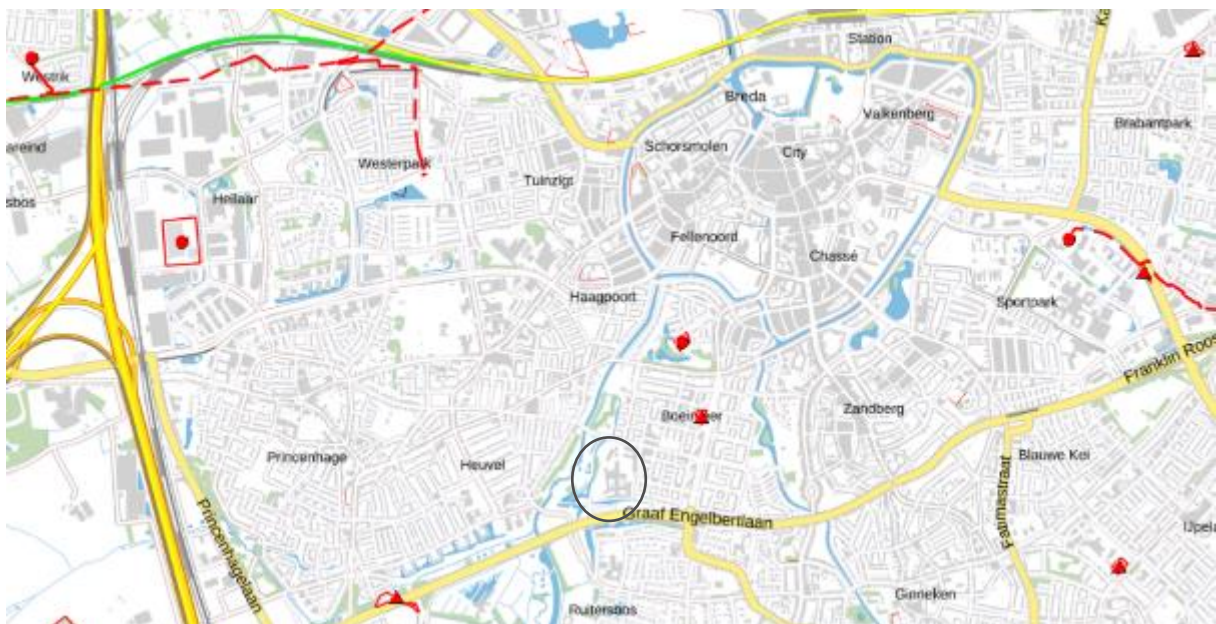
Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleidingen (rood gestreept in onderstaande figuur) hebben geen risicoafstanden die tot aan het plangebied reiken. In het noorden loopt een aardgasleiding met een 1%-letaliteitsafstand van 100 meter en een 100%-letaliteitsafstand van 50 meter. In het oosten loopt ook een aardgasleiding met een 1%-letaliteitsafstand van 170 meter en een 100%-letaliteitsafstand van 90 meter.

Transportroutes

Er lopen rond Breda verschillende transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit zijn de rijksweg A27 en A16/A58 en de spoorlijn tussen Tilburg en Rotterdam. De spoorlijn die door Breda loopt heeft het volgende spoortrajectnummer: 12I.1. Over dit traject worden stoffen vervoerd uit de categorie A, B2, C3, D3 en D4. De grootste risicoafstand wordt gevormd door de stof D4 en bedraagt meer dan 4000 meter. De afstand van het plangebied tot het spoortraject bedraagt 1900 meter. Dit betekent dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Over de rijksweg A16/A58 bij knooppunt Princeville worden stoffen uit de categorie LF1, LF2, LT1, LT2, GF1, GF2, GT3 en GT4 vervoerd. Het invloedsgebied van de weg wordt gevormd door de stof GT4 en bedraagt meer dan 4000 meter. Het plangebied ligt op circa 2200 meter afstand. Dit betekent dat het binnen het invloedsgebied ligt en een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart. Plangebied omcirkeld.

Via autosnelweg A27 bij knooppunt Annabosch wordt de stofcategorie LF1, LF2, LT1, LT2 en GF2 vervoerd. Bij het vervoer van stof LT2 is het invloedsgebied van de 1%-letaliteitsafstand 880 meter. De autosnelweg A27 knooppunt Annabosch ligt op meer dan 4000 meter afstand van het plangebied. Het vervoer van stoffen over deze autosnelweg leidt niet tot belemmering voor het plangebied.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot risicobronnen in de omgeving zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Bestrijdbaarheid

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas en vloeistof is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas of vloeistof en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het bouwwerk is goed geïsoleerd, waardoor het een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

De Veiligheidsregio heeft op 16 maart 2022 (referentie DVR2022-117483) ingestemd met de ontwikkeling van Park Langendijk tot een woongebied met een zorgcomponent onder zaaknummer VRMWB2022-001312. Dit advies is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Voorlopig advies Brandweer

Die heeft het voorstel getoetst aan de uitgangspunten voor bereikbaarheid en bluswatervoorziening zoals gesteld in de “Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening”, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

In het belang van het realiseren van een veilige en gezonde leefomgeving wordt verzocht de veiligheidsregio vroegtijdig te (laten) betrekken bij:

- het (voor)ontwerp van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
- de inrichting van de openbare ruimte;
- de totstandkoming van de verschillende bouwwerken.

Voor de uitvoering van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur in het belang van een goede bereikbaarheid voor brandweervoertuigen en de inrichting van een adequate bluswatervoorziening wordt verwezen naar de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening, opgesteld door de drie Brabantse Veiligheidsregio's en vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

4.6 Flora en Fauna

4.6.1 Quickscan Flora en Fauna

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een gebouwbewonende vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Daarnaast zal met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een AERIUS-berekening, inzichtelijk moeten worden gemaakt of er sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Het stikstofonderzoek is uitgevoerd in juni 2023 (zie paragraaf 4.9). Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

Samenvatting

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel : Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar huismus	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig (inmiddels uitgevoerd en ontheffing aangevraagd)

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Vervolgonderzoek naar gebruik van gebouw door vleermuizen	Bij aanwezigheid is voor de sloop een ontheffing nodig (inmiddels uitgevoerd en ontheffing aangevraagd)
	Foerageerhabitat	Minimaal	Nee	-	-
	Vliegroutes	Minimaal	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 3 km	Mogelijk	AERIUS-berekening	Uitvoering mogelijk: uitkomst onder 0,00 mol/ha/j
Natuurnetwerk Nederland	ca. 70 m	Nee	-	Wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

4.6.2 Vervolgonderzoeken

In het verkennende onderzoek (zie paragraaf 4.6.1) is vastgesteld dat de gebouwen binnen het plangebied geschikte nest- en verblijfplaatsen bevatten voor huismus en vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is huismus- en vleermuisonderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2021, om nesten van huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen (en onderstaande tabel). De conclusies van het onderzoek zijn hierna opgenomen.

Plandeel herontwikkeling Amphiaziekenhuis (BPD)

In het pand langs de Diaconessenweg zijn vijf nestlocaties van de huismus aanwezig. Daarnaast zijn in de flat in het noorden van het plangebied twee zomerverblijfplaatsen, een winterverblijfplaats en twee paarterritoria van de gewone dwergvleermuis, en één zomerverblijfplaats van de laatvlieger aanwezig. In het pand naast de ingang van het ziekenhuis bevindt zich tevens een zomerverblijfplaats en een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis. De werkzaamheden omtrent de sloop zijn ontheffingsplichtig. Hiervoor is een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant), met als uitvoerende instantie Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN).

Plandeel herontwikkeling woonzorgcomplex Thebe

Binnen het deelgebied van Thebe zijn een zomerverblijfplaats en drie paarterritoria van gewone dwergvleermuis aanwezig. De werkzaamheden omtrent de sloop zijn ontheffingsplichtig. Hiervoor

dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant), met als uitvoerende instantie Omgevingsdienst Brabant-Noord (ODBN).

Tabel: Overzicht aanwezigheid beschermde soorten en te nemen type maatregelen

Soortgroep	Aanwezig	Hoeveel	Overtreding	Maatregelen
<i>BPD</i>				
Huismus	Ja	5	Ja	De benodigde ontheffingen zijn aangevraagd en worden verwacht voordat de sloopwerkzaamheden aan de betreffende bebouwing kan plaatsvinden.
Vleermuizen	Ja	3 zomerverblijfplaatsen, 2 paarterritoria, 1 winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis en 1 zomerverblijfplaats van laatvlieger	Ja	De benodigde ontheffingen zijn aangevraagd en worden verwacht voordat de sloopwerkzaamheden aan de betreffende bebouwing kan plaatsvinden.
<i>Thebe</i>				
Huismus	Nee	-	-	-
Vleermuizen	Ja	1 zomerverblijfplaats en 3 paarterritoria van gewone dwergvleermuis	Ja	De benodigde ontheffingen zijn aangevraagd en worden verwacht voordat de sloopwerkzaamheden aan de betreffende bebouwing kan plaatsvinden.
<i>Beide deelgebieden</i>				
Overige soorten ⁷	Mogelijk	-	Mogelijk	Rekening houden met broedseizoen en zorgplicht

Tevens dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus.
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij weinig mobiele soorten als egel en gewone pad mogen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het werkgebied.

4.6.3 Ontheffing

Voor het verwijderen van de verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis is op 10 november 2022 een ontheffing met kenmerk Z/153827 verkregen van de Omgevingsdienst Brabant-Noord.

De ontheffing geldt niet voor de verblijfplaatsen in de zusterflat, waar onder andere de massawinterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis en zomerverblijfplaats van laatvlieger zijn aangetroffen. Ten behoeve van de massawinterverblijfplaats is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Voor de verblijfplaatsen in de zusterflat is op 23 december 2022 een ontheffing aangevraagd met zaaknummer Z/189545. Deze aanvraag loopt nog. Uit vooroverleg met de ODBN is gebleken dat de aanvraag met de aanvullende gegevens en voorgestelde maatregelen haalbaar is.

⁷ Dit betreft soorten die niet honkvast zijn en/of waarvan de nest/verblijfplaats niet jaarrond is beschermd. Echter mogen de nesten/verblijfplaatsen met eieren of jongen niet worden verstoord/verwijderd. Hieromtrent dient per complex de situatie qua planning en werkzaamheden te worden afgestemd met de begeleidend ecoloog.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.7.1 Een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan bevat de ontwikkeling van 293 reguliere woningen en 145 zorgwoningen.

- De ontwikkeling van de reguliere woningen omvat een gedifferentieerd programma van onder andere rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen. Het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en vrije sector koopwoningen, zowel grondgebonden als appartementen.
- De 145 zorgwoningen zijn verdeeld over vier bouwdelen rondom een binnenhof. Er is ruimte en zorg voor de volgende doelgroepen: flexibele plaatsen, palliatief, PG (psychogeriatric), jong dementerende en somatiek. De woningen worden geëxploiteerd door Thebe. Het betreft nieuwbouw op de locatie ten zuiden van de huidige locatie van Thebe aan de Langendijk. In de huidige locatie is ruimte voor 126 cliënten.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling Park Langendijk in Breda betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (Boeimeer, onherroepelijk 25-04-2006) de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Ter plaatse van de aanduiding M(z) zijn de gronden bestemd voor ziekenhuis en overige (para-)medische voorzieningen, voor de huisvesting en opleiding van verplegend personeel, voor dienstwoningen en voor aan zorg gerelateerde woonvormen. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om 293 woningen en 145 zorgwoningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een maatschappelijke locatie (ziekenhuis) naar een woningbouwlocatie.
3. Op basis van jurisprudentie is vanaf 12 nieuwe woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van 293 woningen en 145 zorgwoningen, is het initiatief een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

4.7.2 Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente.

Wonen

- Het provinciale en regionale beleid zet in op het realiseren van de woningopgave binnen het bestaand stedelijk gebied middels inbreiden, herstructureren en transformeren. De **ontwikkeling betreft een transformatie** van een ziekenhuislocatie binnen het bestaand stedelijk gebied naar een woningbouwlocatie.
- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt ingezet op een flexibel woningbouwprogramma, welke aansluit bij de actuele woningbehoefte. Aanvullend is er vanuit de gemeente de ambitie om een woongemeente met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus te blijven. Door

het realiseren van een **gedifferentieerd woningbouwprogramma** van onder andere rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen, zowel koop als huur wordt met het planinitiatief een diversiteit aan type woningen gerealiseerd aansluitend bij de woningbehoefte.

- De gemeente heeft een concrete ambitie gesteld ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma en zet in de Omgevingsvisie in op het realiseren van minimaal de helft van de woningbouw in **betaalbare prijksklassen**. In de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur' wordt benoemd dat per woningbouwlocatie (zo ook voor dit initiatief) een afweging moet worden gemaakt ten aanzien van het aandeel/percentage sociale huurwoning en middeldure huurwoning dat wordt geëist. De genoemde 50% betaalbare prijksklassen gelden dus niet per locatie.
- Het initiatief zet in op 17% sociale huurwoningen en 21% middeldure huurwoningen en levert daarmee een bijdrage aan de gemeentelijke ambitie. Voor deze locatie wordt de afweging gemaakt om minder dan 50% betaalbare prijksklassen toe te voegen. Het beoogde programma speelt daarmee nadrukkelijk in op de **woningbehoefte in Breda Zuid**. Uit de 'Gebiedsprofielen Wonen' blijkt namelijk dat er in Breda Zuid specifiek behoefte is aan middeldure/dure koop- en huurappartementen, goedkope huurappartementen en betaalbare eengezinskoopwoningen. Naast sociale en middeldure huurwoningen zet het programma voor de locatie Langendijk daarom sterk in op vrije sector koopappartementen en grondgebonden koopwoningen.
- Park Langendijk is een project dat al langere tijd loopt. De afweging voor het type woningen is gemaakt op basis van Lef en Liefde en een groot deel van het woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in de betaalbare klasse. Hiervoor is ook een specifieke gebruiksregel in het bestemmingsplan opgenomen voor de minimum percentages sociale huur en middeldure huur. Van het maximaal te realiseren aantal woningen dient:
 - tenminste 17% van het aantal woningen, niet zijnde zorgwoningen, als sociale huurwoning te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden;
 - tenminste 21% van het aantal woningen, niet zijnde zorgwoningen, als middeldure huurwoning te worden gerealiseerd en als zodanig in stand te worden gehouden.

Maatschappelijk – zorgwonen

- In de provinciale structuurvisie en het regionale perspectief op wonen wordt er nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het geschikt en **toekomstbestendig maken van woningen en de woningvoorraad voor mensen met een zorgvraag**. Het realiseren van **voldoende en passend woningaanbod voor zorgbehoevenden** wordt regionaal als een belangrijke opgave gezien. Ook gemeentelijk wordt een (t)huis voor iedereen geambieerd, waarin speciale aandacht uitgaat naar doelgroepen welke niet zelf in staat zijn om eigen huisvesting te voorzien. Een groot deel van de zorgwoningen is reeds aanwezig en komt terug in het nieuwe plan. Door uitbreiding van het aantal zorgwoningen draagt het planinitiatief bij aan de invulling van de bovengenoemde opgaven.
- Regionaal wordt er ook ingezet op **combinaties van wonen, werken en zorg**. Door de mix van enerzijds reguliere woningen en anderzijds woningen voor mensen met een zorgvraag, draagt het planinitiatief bij aan het creëren van dergelijke combinaties.
- De gemeente Breda wil daarnaast een goed werkende markt realiseren voor wonen en zorg. Onderdeel daarvan is dat zorgwoningen dienen in te spelen op onder andere de vraag (zowel kwantitatief als kwalitatief). Het programma van het planinitiatief richt zich op verschillende, **actuele zorgvragen** voor diverse doelgroepen.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de **bijlage** bij de toelichting.

Wonen

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Breda (primair verzorgingsgebied) en subregio Breda e.o., inclusief gemeente Altena, sinds 2021 onderdeel van de subregio (secundair verzorgingsgebied).

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 293 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de subregio Breda e.o. toe, met name in de gemeente Breda zelf. Dit vraagt om een **groei van de woningvoorraad**. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve **woningbehoefte** in de gemeente Breda van circa 8.700 woningen tot 2030. In de subregio Breda e.o. ligt de woningbehoefte tot 2030 op 14.765 woningen.
- Om in de behoefte te kunnen voorzien heeft de gemeente Breda de ambitie om 25.000 woningen toe te voegen, in de periode van 2021 t/m 2025 wil het 6.500 woningen toegevoegd hebben aan de woningvoorraad dan wel in harde planning hebben.⁸ Daarnaast heeft de gemeente Breda in de RIA (2021) afspraken gemaakt om 15.000 woningen tot 2030 toe te voegen i.p.v. de 8.700 woningen volgens de provinciale cijfers. Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte en ambitie te voorzien. Dit betekent dat er **voldoende ruimte** is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.
- De beoogde ontwikkeling Park Langendijk is in het planaanbod opgenomen als zachte plancapaciteit. De ontwikkeling van 293 woningen op deze locatie voorziet in een kwantitatieve woningbehoefte in het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 293 woningen te realiseren, waaronder rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen in de sociale huursector en vrije sector (koop en huur), voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de gemeente Breda is er op korte termijn met name behoefte aan grondgebonden koopwoningen en woningen voor starters en senioren, terwijl op langere termijn behoefte is aan koop- en huurappartementen. Deze tekorten zijn afhankelijk van de mate van doorstroming op de woningmarkt. Immers, wanneer er meer eengezinswoningen vrijkomen omdat ouderen naar appartementen verhuizen, hoeven er minder eengezinswoningen te worden gebouwd. Op termijn is een percentage sociale huurwoningen onder de 40% in alle wijken richtinggevend.
- In Breda Zuid loopt de woningbehoefte uiteen van duurdere koop- en huurappartementen tot goedkopere huurappartementen en betaalbare eengezinskoopwoningen. Ook hier geldt dat de doorstroming van empty nesters en ouderen invloed heeft op de woningbehoefte. Indien deze groep kan worden verleid met aantrekkelijke koopappartementen komen gewilde eengezinskoopwoningen vrij voor gezinnen met kinderen.
- De gemeente Breda heeft de ambitie om 1.200 sociale huurwoningen, 1.800 woningen voor mensen met een inkomen tussen de € 36.000 en € 45.000 en 3.000 woningen voor de vrije markt te

⁸ Omgevingsvisie Breda 2040.

realiseren. In de huidige programmering zijn nog niet voldoende woningen opgenomen om in de ambitie voor de verschillende segmenten te voldoen.

- Het planinitiatief zet in op een gedifferentieerd programma van onder andere rij- en hoekwoningen, tweekappers en appartementen, zowel koop als huur, in een rustige stadswijk. Het woningbouwprogramma voor Park Langendijk omvat sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en vrije sector koopwoningen. Voor deze segmenten blijkt in kwalitatieve zin voldoende behoefte te bestaan in de gemeente Breda en specifiek in Breda Zuid. Het initiatief voorziet daarmee in een behoefte waar momenteel een tekort aan is. Ook voor het woonmilieu blijkt voldoende behoefte: er is in de gemeente Breda vraag naar rustig stedelijk wonen in een stadswijk, buiten de drukte maar nabij voorzieningen.

Maatschappelijk – zorgwonen

Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor het initiatief is afgebakend tot de gemeente Breda en (sub)regio Breda e.o. Dit komt overeen met de regio zoals die ook voor reguliere woningen geldt.

De beoogde toevoeging van 145 zorgwoningen op planlocatie Park Langendijk in Breda voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen het relevante verzorgingsgebied, om de volgende redenen:

- Conform de landelijke trend is er in de gemeente en regio Breda sprake van vergrijzing door een forse toename van het aantal ouderen (75+) zowel absoluut als relatief. Aangezien de zorgvraag onder ouderen hoog is, is de verwachting dat ook de behoefte aan wonen met (langdurige) zorg groeit voor mensen met bijvoorbeeld dementie.
- Vanuit de provinciale monitor blijkt tevens dat de behoefte aan zorgwoningen (beschermd en beschut) op de lange termijn doorzet. Geconfronteerd met het huidige aanbod is er een restopgave van 95 beschutte wooneenheden en 1.250 beschermde wooneenheden tot 2045 in de gemeente Breda.
- Uit gemeentelijk onderzoek blijkt daarnaast een tekort aan intramurale woonzorgplaatsen van 70 voor verzorgd wonen en van 300 voor GHZ gehandicaptenzorg in 2030. Naar verwachting lopen de tekorten richting 2040 verder op (resp. 90 en 380) en ontstaat tevens een tekort aan verpleegd wonen van 40 plaatsen.
- Tot slot is het goed te benoemen dat de 145 zorgwoningen op Park Langendijk ter vervanging gelden van de huidige locatie, waar ruimte is voor 126 cliënten. Met de realisatie van nieuwbouw wordt rekening gehouden met enkele kernwaarden die aansluiten op de behoefte waaronder geborgenheid, rust, ontmoeting, toegang tot natuur, privacy.

Geen onaanvaardbare effecten

Het initiatief voorziet in een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Ook na realisatie van het initiatief resteert nog een wezenlijke woningbehoefte in de gemeente Breda. Er is voldoende vraag naar de ontwikkeling van de verschillende functies door de groei van de bevolking, de veranderende bevolkingssamenstelling en de daaruit voortvloeiende woon- en zorgvraag. Het is niet de verwachting dat het initiatief zal leiden tot onaanvaardbare effecten op de leegstand en in het verlengde op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het initiatief Park Langendijk transformeert de vrijkomende locatie van het Amphia Ziekenhuis tot woningbouwlocatie en geeft zo een nieuwe invulling aan een locatie binnen bestaand stedelijk gebied (één van de ambities op subregionaal niveau).

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaande stedelijk gebied. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (Boeimeer, onherroepelijk 25-04-2006) de bestemmingen 'maatschappelijke doeleinden (ziekenhuis)' en 'groenvoorzieningen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft. Het plangebied ligt in een woonwijk met aan de ene zijde het Zaaipark en aan de andere zijden woonbebouwing. Om die reden is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM10 en PM^{2,5}) en stikstofdioxide (NO²) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM10 (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Uit paragraaf 4.10 blijkt dat de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling met 1.394 mvt/etmaal afneemt ten opzichte van de huidige functie als ziekenhuis. In onderstaande figuur is dan ook te zien dat de gewenste ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Park Langendijk.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als
gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

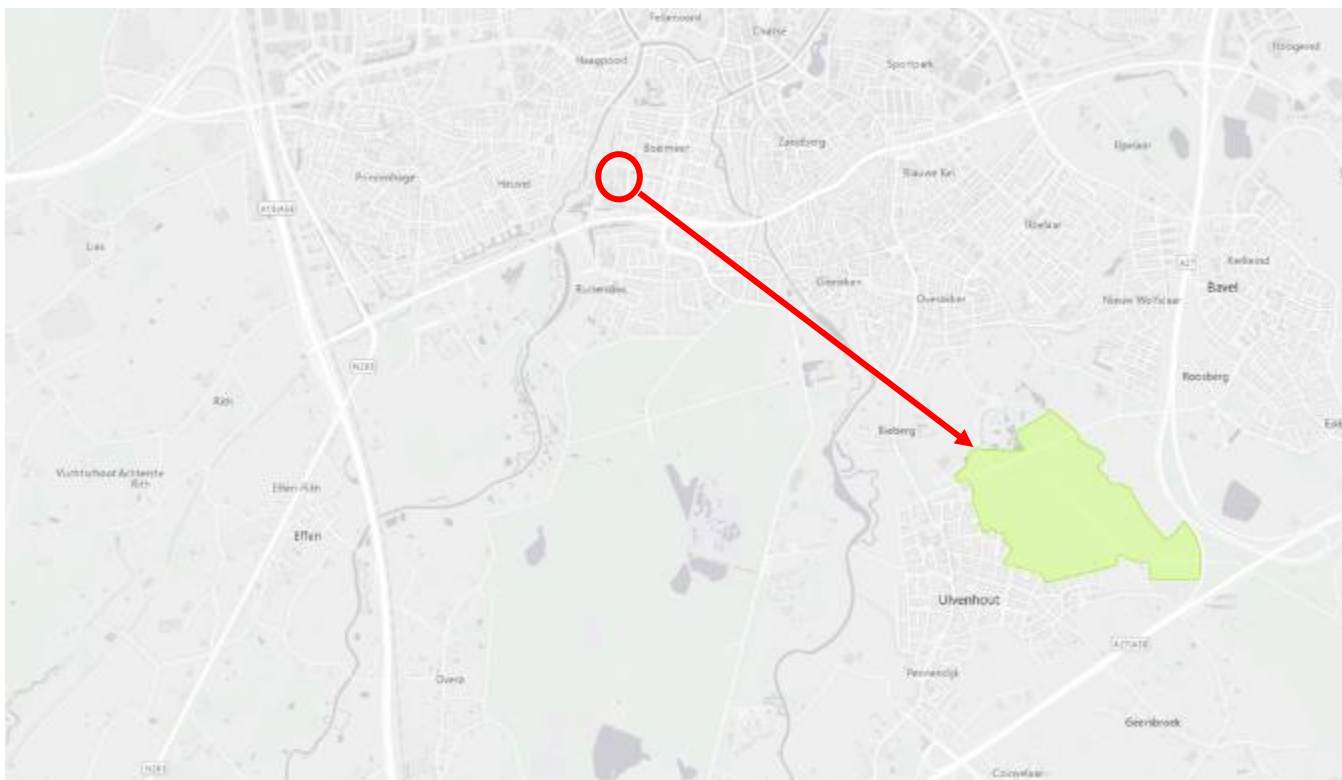
Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	-1394
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	-1,37
PM ₁₀ in µg/m ³	-0,29
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

4.9 Stikstofdepositie

Wettelijk kader Natura 2000-gebieden

Wettelijk kader

Op grond van artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming kunnen natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna, door de Minister worden aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijn, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Bij de aanwijzing van een Natura 2000-gebied worden voor het gebied instandhoudingsdoelstellingen voor te beschermen soorten en/of habitats vastgesteld. Conform artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming is het verboden om projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op deze instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Verder geldt dat een plan, dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, door een bestuursorgaan pas vastgesteld kan worden indien een passende beoordeling is gemaakt (artikel 2.7 lid 1 Wet natuurbescherming).



Figuur 4.3: meest nabijgelegen Natura-2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos'

Voor alle Natura 2000-gebieden geldt verder, op basis van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, een zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze gebieden. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor deze gebieden zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Uit de Memorie van Toelichting blijkt, dat de Wet natuurbescherming, buiten de zorgplicht, al voldoende instrumenten bevat om schadelijke handelingen in Natura 2000-gebieden te beperken. Deze zorgplicht is daarmee primair bedoeld om de eigen verantwoordelijkheid vast te leggen, die een ieder heeft voor een zorgvuldige omgang met de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden.

Doorwerking plangebied

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Ulvenhoutse Bos' is gelegen op circa 3 kilometer ten zuidoosten van het projectgebied (zie bovenstaande figuur). Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling van circa 293 woningen en 145 zorgwoningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage). In de bijlage is een stikstofonderzoek opgenomen waarin zowel de gebruiksfase is berekend als de bouwphase. Hierbij is rekening gehouden met alle activiteiten die op het terrein plaatsvinden gefaseerd over verschillende jaren. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de bouwphase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. De meest representatieve jaren zijn berekend, waarbij

tevens rekening is gehouden met intern salderen. Aangezien de depositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming. Voor meer informatie wordt verwezen naar het document in de bijlagen.

4.10 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling van Park Langendijk betreft een woningbouwontwikkeling waarbij verkeersbewegingen mogelijk worden gemaakt. Om inzicht te krijgen in het verkeer en parkeren is een verkeerskundig onderzoek⁹ uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste aspecten uit het onderzoek toegelicht, het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

4.10.1 Verkeersintensiteiten / verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is berekend op basis van het document “Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van het CROW. Daarbij is uitgegaan van het maximaal aantal te realiseren woningen volgens het bestemmingsplan (313). Dit betreft 293 grondgebonden woningen plus 145 zorgwoningen, waarvan 125 reeds bestaand (dus 20 zorgwoningen extra/nieuw toegevoegd). Kortom: $293 + 20 = 313$ woningen. De reguliere woningen en de zorgwoningen worden via een andere route ontsloten. Daarom is bij de berekening van de verkeersgeneratie onderscheid gemaakt tussen deze twee groepen.

Voor de 64 koopappartementen is gekozen voor het type “koop, appartement, duur”, die de hoogste verkeersgeneratie oplevert. Voor de circa 20 extra zorgwoningen (145 in plaats van de huidige 126) gaan we uit van verpleeg- en verzorgingstehuis. CROW hanteert voor dit type alleen parkeerkencijfers. Om dit om te rekenen naar verkeerskencijfers is ervan uitgegaan dat elke parkeerplaats 1 keer per dag gebruikt wordt en dus 2 verkeersbewegingen per woning oplevert.

De stedelijkheidsgraad van gemeente Breda is “sterk stedelijk”, gebaseerd op het CBS. Voor de ligging in de gemeente is gekozen voor “schil centrum”. Dit is gebaseerd op de ‘Nota Parkeerbeleid Breda 2021’.

Verder hanteert het CROW minimale en maximale verkeersgeneratiekencijfers. Aangezien de wijk zich dichtbij een winkelgebied en school bevindt, zich op fietsafstand van het centrum bevindt, fietsvriendelijk is ingericht en er een bushalte bij de toegang van de wijk aanwezig is, kan worden uitgegaan van minimale verkeersgeneratiekencijfers.

Het document van CROW geeft de verkeersgeneratie aan voor een gemiddelde weekdag. In deze toetsing is gerekend met gemiddelde werkdagen, aangezien maximaal acceptabele intensiteiten voor een wegvak aan worden gegeven in intensiteiten per werkdag. Om de vermelde kencijfers om te rekenen naar gemiddelde verkeersgeneratie per werkdagemaal, dienen deze met een factor 1,11 vermenigvuldigd te worden (bron: CROW-publicatie 381). Om de intensiteiten in aantal motorvoertuigen van de gebiedsontsluitingswegen vervolgens om te rekenen naar aantal pae hebben is opnieuw gebruik gemaakt van het CROW-kengetal 1,1.

⁹ Verkeerskundige toetsing Park Langendijk Breda uitgevoerd door Mobycon d.d. 20 september 2022 (kenmerk 6546-M-E8).

Om de verkeersgeneratie van de maximaal 438¹⁰ woningen te bepalen, is uitgegaan van de hoofdgroep “wonen”. Het gekozen type is afhankelijk van het te realiseren soort woningen. De volgende woningen worden gerealiseerd, waarbij is uitgegaan van het type dat achter elke soort genoemd staat: De volgende woningen worden gerealiseerd, waarbij we uit zijn gegaan van het type dat achter elke soort genoemd staat:

- 52 sociale huurwoningen: huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur);
- 115 grondgebonden eengezinswoningen koop: koop, huis, tussen/hoek;
- 62 middeldure huurappartementen: huur, appartement, midden/goedkoop;
- 64 koopappartementen: koop, appartement, duur;
- 20 zorgwoningen: verpleeg- en verzorgingstehuis (totaal 145, waarvan nieuw).

Aan de hand van de telgegevens van de slagbomen van het voormalige ziekenhuis, is de verkeersgeneratie van het (inmiddels gesloten ziekenhuis) bepaald. Het blijkt dat op een gemiddelde werkdag 1.615 motorvoertuigen per etmaal van en naar het ziekenhuis reden via de Langendijk. Het betreft hier echter enkel het verkeer dat op de parkeerterreinen stond geparkeerd. Er waren meerdere slagbomen op verschillende wegvakken in gebruik, maar aangezien de toekomstige ontwikkeling wordt ontsloten via de Langendijk, is enkel de hoeveelheid verkeer via de slagboom van/naar de Langendijk van belang. Een deel van de bezoekers en het personeel maakte echter gebruik van de parkeerplaatsen op de Langendijk zelf (zoals Jacobs Catssingel, Ruusbroecstraat en Langendijk zelf). Dit zijn verkeersbewegingen op de Langendijk die nog niet meegenomen zijn in de telgegevens van de slagbomen. De inschatting is dat dit circa 50 auto's zijn, wat dus ($2 \times 50 =$) 100 verkeersbewegingen per etmaal oplevert. Samen met het aantal verkeersbewegingen van/naar het afgesloten parkeerterrein, kunnen er dus ($1.615 + 100 =$) 1.715 verkeersbewegingen worden afgetrokken van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling.

Uiteindelijk levert dit de volgende toename in verkeersgeneratie in aantal motorvoertuigen per etmaal en aantal pae (= personenauto-equivalent)¹¹ voor het drukste avondspitsuur op, waarbij in de eerste tabel is ingaan op de reguliere woningen ter vervanging van het ziekenhuis en in de tweede tabel op de zorgwoningen. Afnames zijn met negatieve waarden weergegeven.

Te zien is dat de ontwikkeling per saldo dus geen extra verkeersbewegingen oplevert op de Langendijk. Hoe het nieuwe verkeer zich verdeelt over het onderliggende wegennet is in paragraaf 4.10.4 beschreven.

¹⁰ Totaal nieuw worden 313 woningen gerealiseerd: 293 grondgebonden woningen plus 145 zorgwoningen, waarvan 125 reeds bestaand (dus 20 zorgwoningen extra/nieuw toegevoegd). Dit maakt: $293 + 20 = 313$ woningen

¹¹ Personenauto-equivalent (pae) is een getal dat aangeeft hoeveel ruimte een voertuig inneemt in vergelijking met een personenauto.

Woningtype	Verkeersgeneratie mvt per werkdagemaal	Verkeersgeneratie drukste avondspitsuur
Sociale huurwoningen	162 mvt	18 pae*
Grondgebonden (eengezinswoningen koop)	817 mvt	85 pae
Middeldure huurappartementen	193 mvt	21 pae
Koopappartementen	455 mvt	47 pae
Totaal nieuw	1.627 mvt	171 pae
Ziekenhuis	-1.715 mvt	-177 pae
Totaal huidig	-1.715 mvt	-177 pae
Totaal toename	-88 mvt	-6 pae

Tabel: Verkeersgeneratie nieuwe en huidige functie en verschil hiertussen reguliere woningen in mvt/pae

* pae = personenauto-equivalent

Woningtype	Verkeersgeneratie mvt per werkdagemaal	Verkeersgeneratie drukste avondspitsuur
Zorgwoningen	23 mvt	3 pae
Totaal	23 mvt	3 pae

Tabel: Verkeersgeneratie nieuwe functie zorgwoningen in mvt/pae

De verkeersgeneratie van de gehele ontwikkeling bedraagt hiermee $(-88 + 23) = -65$ motorvoertuigen per etmaal, oftewel een daling van 65 motorvoertuigen per etmaal. In het drukste avondspitsuur gaat het om $(-6 + 3) = -3$, oftewel een daling van 3 pae per uur.

4.10.2 Parkeerbehoefte auto

Het beleid omtrent parkeernormen is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Breda 2021). Op basis van deze normen is de totale parkeervraag berekend (zie bijlage 'Verkeerskundige toetsing' voor de parkeernormen). In de volgende tabel is de berekening uitgeschreven. De totale parkeervraag van de reguliere woningen betreft afgerond 347 parkeerplaatsen, van de zorgwoningen 58 parkeerplaatsen en de totale parkeervraag bedraagt daarmee afgerond 405 parkeerplaatsen.

Woningtype	Categorie	Parkeervraag bewoners / medewerkers	Parkeervraag bezoekers	Parkeervraag totaal
Sociale huurwoningen	Appartement/ grondgebonden woning (sociale huur)	31,2	15,6	46,8
Grondgebonden eengezinswoningen koop	Eengezinswoning/ grondgebonden woning	126,5	34,5	161
Middeldure huurappartementen	Appartement/ grondgebonden woning	43,4	18,6	62
Koopappartementen	Meergezinswoning/ appartement	57,6	19,2	76,8
Totaal reguliere woningen		259	88	347
Zorgwoningen	Verpleeg- en verzorgingstehuis	23,2	34,8	58
Totaal zorgwoningen		24	35	58
Totaal alle woningen		282	123	405

Bewoners en bezoekers zijn niet op alle momenten evenveel aanwezig. Op basis van aanwezigheidspercentages zoals genoemd in de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' blijkt dat de parkeervraag van de bewoners op de werkdagnacht het grootst is met 259 parkeerplaatsen en vervolgens op de werkdagavond met 233 parkeerplaatsen (zie tabel hierna).

Functie	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Bewoners	130	130	233	207	259	156	207	182

Tabel: Parkeervraag auto bewoners van reguliere woningen

Voor het deel reguliere woningen worden op eigen terrein 240 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze plaatsen zijn dus alleen voor bewoners toegankelijk. Rekenkundig zijn er 229 parkeerplaatsen op eigen terrein¹². Daarnaast worden er 99 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. In het rapport Verkeerskundige toetsing Park Langendijk wordt opgemerkt dat er tijdens de werkdagavond en werkdagnacht onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn voor alle bewoners van de reguliere woningen. Deze bewoners moeten dus parkeren in de openbare ruimte. Dit betekent dat in de openbare ruimte tijdens de werkdagavond en werkdagnacht zowel bewoners als bezoekers moeten parkeren.

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
P eigen terrein	229	229	229	229	229	229	229	229
Tekort eigen terrein	-	-	4	-	30	-	-	-

Tabel: Tekort aantal parkeerplaatsen op eigen terrein per moment

¹² Bij woningen die geen eigen oprit hebben, maar wel parkeerplaatsen op eigen terrein wordt een omrekenfactor toegepast. Zie p. 6 bijlage Verkeerskundige toetsing Park Langendijk Breda uitgevoerd door Mobycon d.d. 20 september 2022.

Functie	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Bezoekers	9	18	71	62	0	53	88	62

Tabel: Parkeervraag auto bezoekers van reguliere woningen

Parkeer-vraag	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Openbare ruimte	9 (0+9)	18 (0+18)	75 (4+71)	62 (0+62)	30 (30+0)	53 (0+53)	88 (0+88)	62 (0+62)

Tabel 4.1: Parkeervraag auto openbare ruimte

Zoals gezegd worden 99 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Op de werkdagavond en werkdagnacht waar een tekort te zien is in het aantal parkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein, is de parkeervraag van bezoekers laag of afwezig, dus kunnen de bewoners die niet op eigen terrein kunnen parkeren in de openbare ruimte parkeren. Op het drukste moment zijn er 88 parkeerplaatsen benodigd (zaterdagavond). Dan parkeren hier enkel bezoekers. Dit betekent dat op alle momenten voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor bewoners en hun bezoekers van de reguliere woningen.

Voor het deel zorgwoningen (Thebe) moeten er volgens de parkeernormen 58 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op eigen terrein van Thebe is daar onvoldoende ruimte voor. Daarnaast is dit ook niet nodig, omdat enkele parkeerplaatsen op de Zaart momenteel al worden gebruikt door Thebe en deze mogelijkheid blijft bestaan. Sterker nog, er worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd zodat meer gebruikers van Thebe op de Zaart kunnen parkeren. In de huidige situatie worden er 13 parkeerplaatsen gebruikt van de parkeervakken op de Zaart (zie figuur hieronder: de paars gestreepte vakken). Er worden 2 x 8 parkeerplaatsen extra gerealiseerd aan de zuidzijde van het complex (paarse vakken onder het gele vlak) en aan de Zaart. De parkeervraag is daarmee 29 parkeerplaatsen ($58 - 13 - 16 = 29$). Aangezien er op het drukste moment (zaterdagavond, zie boven) 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn, moeten er nog 18 parkeerplaatsen op eigen terrein bij Thebe moeten worden gerealiseerd ($29 - 11 = 18$). Kortom, de parkeerbalans voor de auto voor de gehele ontwikkeling valt positief uit.



Figuur 4.4: Parkeren Thebe (de paarse vlakken geven de parkeerplaatsen voor Thebe aan)

Conclusie parkeren

Op het moment dat er op eigen terrein niet voldoende parkeerplaatsen voor bewoners aanwezig zijn, is de parkeervraag van bezoekers in de openbare ruimte laag, waardoor er ruimte genoeg is op die momenten om de bewoners in de openbare ruimte te laten parkeren. Daardoor is op alle momenten sprake van voldoende parkeerplaatsen.

4.10.3 Parkeerbehoefte fiets

In het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Breda zijn ook fietsparkeernormen opgenomen. Onderstaande tabel laat zien van welke normen we uitgaan en wat de parkeervraag is. De gemeente hanteert geen onderscheid tussen bewoners/medewerkers en bezoekers. Conform deze berekening zijn er 1.111 fietsparkeerplaatsen nodig.

Woningtype	Categorie	Norm	Aantal	Parkeervraag totaal
Sociale huurwoningen	Appartement/ grondgebonden woning (sociale huur)	3,2	52	166,4
Grondgebonden eengezins- woningen koop	Eengezinswoning/ grondgebonden woning	4,2	115	483
Middeldure huurappartementen	Appartement/ grondgebonden woning	3,2	62	198,4
Koopappartementen	Meergezinswoning/ appartement	3,2	64	204,8
Totaal reguliere woningen			293	1.053
Zorgwoningen	Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,4	145	58
Totaal zorgwoningen			145	58
Totaal alle woningen			438	1.111

Uitgangspunt voor de stalling van fietsen is dat deze voor bewoners en werknemers op eigen terrein wordt gerealiseerd in een gebouwde en overdekte voorziening (bijvoorbeeld een buitenberging bij een grondgebonden woning). Fietsparkeren voor bezoekers van de appartementengebouwen in de entreegebieden is met fietsaanleunbeugels georganiseerd. Per gebouw of complex worden er minimaal 5 stuks gerealiseerd.

4.10.4 Toekomstige verkeersafwikkeling

Verdeling verkeer over omliggende wegennet

Vanaf het nieuwe woongebied rijdt - naar verwachting - het meeste verkeer van/naar het oosten van/naar het kruispunt met de Graaf Hendrik III Laan. Het westelijke deel van de Langendijk is de verbinding van/naar het winkelcentrum Dr. Struyckenstraat, diverse scholen, verkeer van/naar Princenhage en de meubelboulevard. Verwacht wordt dat 10% van het totale verkeer hier vandaan/naartoe

rijdt. De meeste locaties zijn echter te bereiken via de oostzijde. Hier maakt 90% gebruik van, waarna het zich ongeveer evenredig (40/50%) verdeelt over de Graaf Hendrik III laan van/naar het centrum/de zuidelijke rondweg. De volgende figuren tonen de verwachte verdeling van zowel het ingaande als het uitgaande verkeer.



Figuur 4.5: Routes autoverkeer (in- en uitgaand verkeer reguliere woningen)

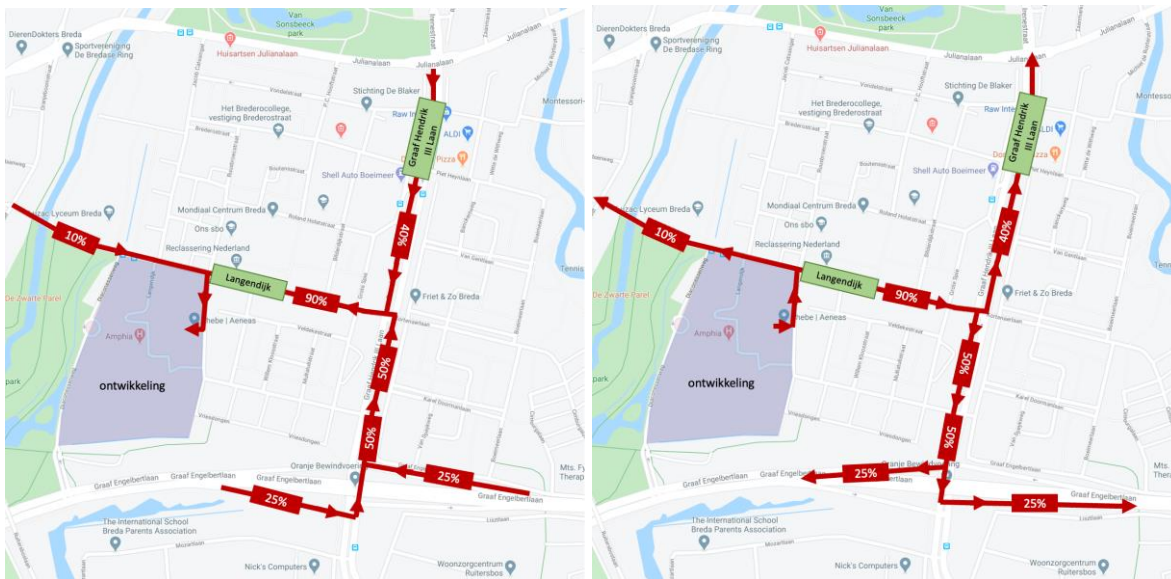
Verdeling verkeer van reguliere woningen over omliggende wegennet

De reguliere woningen van de ontwikkeling worden ontsloten via de Langendijk. Bovenstaande figuren tonen de verwachte verdeling van zowel het ingaande als het uitgaande verkeer.

Er zijn 2 entree's voor autoverkeer. Beiden bevinden zich tussen kenmerkende aanwezige boomstructuren. De hoofdentree is gelegen aan de noordzijde t.p.v. de bestaande aantakking op de Langendijk in de lijn van de Jacob Catssingel. De tweede is gemaakt t.p.v. de bestaande aantakking op de Zaat, ten noorden van het bestaande trafohuisje. Door de knip in de Zaat ter hoogte van het kruispunt Zaat - Vriesdongen wordt autoverkeer altijd direct - zonder vermenging met bestaande bewoners - afgewikkeld op de Langendijk. De knip geldt niet voor voetgangers en fietsers.

Verdeling verkeer van zorgwoningen over omliggende wegennet

De zorgwoningen worden ontsloten via de Zaat. Onderstaande figuren tonen de verwachte verdeling van zowel het ingaande als het uitgaande verkeer.



Figuur 4.6 Routes autoverkeer (in- en uitgaand verkeer zorgwoningen)

Bij de zorgwoningen wordt grofweg dezelfde verdeling gehanteerd als bij de reguliere woningen. De snelste route naar de Graaf Hendrik III Laan zou zijn via het oostelijke deel van de Zwart, maar de Zwart wordt aan de oostkant van de ontwikkeling afgesloten, zodat verkeer hier niet langs kan rijden. Al het extra verkeer zal dus net als bij de reguliere woningen via de Langendijk rijden.

Verkeersintensiteiten na oplevering van het woongebied

Op grond van een verdeling van de verkeersintensiteiten uit paragraaf 4.10.1 over het wegennet en verwerkt in de huidige intensiteiten wordt geconcludeerd dat de waarden maximaal 80% zijn. Op de meeste wegvakken zullen dus zonder meer geen doorstromings- en veiligheidsproblemen optreden. Op de 2 wegvakken van de weg Langendijk waar de waarden op 80% liggen, is sprake van een beginnend (doorstromings)knelpunt. Gezien het feit dat de verhouding exact op de grenswaarde ligt en er geen toename van het autoverkeer optreedt als gevolg van het plan, kunnen de toekomstige verkeersintensiteiten als acceptabel worden beschouwd.

Wegvak	Van	Naar	Richting	Werkdag- etmaal 2021 (in aantal mvt)	Drukste avondspitsuur (in aantal pae)
Langendijk	Graaf Hendrik III Laan	Zaart v.v.	Totaal	80%	
Langendijk	Zaart	Locatie ontwikkeling v.v.	Totaal	80%	
Zaart	Graaf Hendrik III Laan	Locatie ontwikkeling v.v.	Totaal	26%	
Graaf Hendrik III Laan	Julianalaan	Piet Heynlaan	Zuiden		35%
Graaf Hendrik III Laan	Piet Heynlaan	Julianalaan	Noorden		31%
Graaf Hendrik III Laan	Piet Heynlaan	Grote Spie	Zuiden		38%
Graaf Hendrik III Laan	Grote Spie	Piet Heynlaan	Noorden		28%
Graaf Hendrik III Laan	Grote Spie	Langendijk	Zuiden		35%
Graaf Hendrik III Laan	Langendijk	Grote Spie	Noorden		33%
Graaf Hendrik III Laan	Langendijk	Zaart	Zuiden		42%
Graaf Hendrik III Laan	Zaart	Langendijk	Noorden		38%
Graaf Hendrik III Laan	Zaart	Op-/afrit Graaf Engelbertlaan noord	Zuiden		46%
Graaf Hendrik III Laan	Op-/afrit Graaf Engelbertlaan noord	Zaart	Noorden		53%
Graaf Hendrik III Laan	Op-/afrit Graaf Engelbertlaan noord	Op-/afrit Graaf Engelbertlaan zuid	Zuiden		50%
Graaf Hendrik III Laan	Op-/afrit Graaf Engelbertlaan zuid	Op-/afrit Graaf Engelbertlaan noord	Noorden		41%
Graaf Engelbertlaan (van/naar west)	Graaf Hendrik III Laan	Graaf Engelbertlaan	Westen		48%
Graaf Engelbertlaan (van/naar west)	Graaf Engelbertlaan	Graaf Hendrik III Laan	Oosten		71%
Graaf Engelbertlaan (van/naar oost)	Graaf Engelbertlaan	Graaf Hendrik III Laan	Westen		55%
Graaf Engelbertlaan (van/naar oost)	Graaf Hendrik III Laan	Graaf Engelbertlaan	Oosten		69%

Verhouding intensiteit vs. max. acceptabele intensiteit	Betekenis
< 80%	geen (doorstromings)knelpunt
≥ 80 % – < 90 %	beginnend (doorstromings)knelpunt
≥ 90%	(doorstromings)knelpunt

Tabel 4.2: Betekenissen verhoudingen intensiteit versus maximaal acceptabele intensiteit

4.10.5 Conclusies

Als gevolg van de ontwikkeling neemt de verkeersgeneratie af met 65 motorvoertuigen per etmaal. Er zijn in het plangebied voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig. De parkeervraag voor fietsen bedraagt 1.111 plaatsen.

In stap 4 van het rapport “Verkeerskundige toetsing” staat, onder het kopje ‘Verdeling verkeer over omliggende wegennet’, dat de ontwikkeling wordt ontsloten via de Langendijk en dat de Zaart aan de

oostkant van de ontwikkeling wordt afgesloten zodat verkeer van en naar de ontwikkeling niet via de Zaart kan rijden. Ook blijkt uit de analyse (zie afbeeldingen hiervoor) dat de verdeling van het verkeer zoals de pijlen niet door de wijk gaan. Voor de specifieke ontwikkeling wordt niet verwacht dat er extra verkeer door de wijk zelf gaat, zoals in stap 4 in de kaarten met verdeling van het verkeer te zien is.

Conclusie: wat betreft de verkeersafwikkeling is op geen enkel wegvak sprake van een doorstromingsknelpunt na de realisatie van de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren in het plangebied de ontwikkeling van het plan niet in de weg staat.

4.11 Water

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling Park Langendijk en de verplichting hierbij hydrologisch neutraal te ontwikkelen is een beknopte waterparagraaf¹³ opgesteld. In deze paragraaf worden de belangrijkste aspecten uit het onderzoek toegelicht, het volledige onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Op basis van het telmodel is bekeken of er bijkomend verhard oppervlak gerealiseerd wordt. Het oppervlak van het plangebied bedraagt ca. 7,01 hectare waarbij ca. 3,91 hectare uitgegeven wordt voor de bebouwing. In tabel 3.1 zijn de veranderingen betreffende toe en/of afname van verharde oppervlakken binnen het plangebied aangegeven. Opgemerkt wordt dat vooralsnog een globale inschatting opgemaakt is op basis van een schetsontwerp. Bij de nadere uitwerking wordt een concretere planinvulling opgemaakt waarbij dan ook een concreter HWA- en DWA-stelsel¹⁴ bepaald kan worden.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Verhard oppervlak gebouwen</i>	20.600	35.200
<i>Verhard overig oppervlak bij bebouwing</i>	34.000	15.000 openbaar
<i>Totale verharding, circa</i>	54.600	50.200

Tabel 3.1: Toe - afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat momenteel ca. 80 % van het terrein verhard is. Het uitgeefbaar gebied is vooralsnog als 90% verhard gerekend. Door de voorgenomen woningbouw is derhalve een afname aan verhard oppervlak te verwachten.

Voor zowel de gemeente Breda, het waterschap als de ontwikkelende partijen is het de ambitie om een duurzame (klimaatadaptieve) gezonde wijk te ontwikkelen (hydrologisch neutraal). Afkoppeling van het hemelwater van de verharde oppervlakken is gewenst en mogelijk. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan en zal worden voldaan.

Bij de herontwikkeling wordt een nieuw en volledig gescheiden stelsel aangelegd. Het afvalwater kan net als bestaand afvoeren naar het gemeentelijk rioolstelsel. Bij de herontwikkeling is geen toename aan afvalwater te verwachten. Wel dient een nieuw DWA-stelsel aangelegd te worden. Het nieuwe DWA-stelsel op het perceel en wijzigingen aan de bestaande aansluiting dienen voor de realisatie concreter in overleg met de gemeente Breda vastgelegd te worden.

¹³ Beknopte waterparagraaf Park Langendijk uitgevoerd door Aeres Milieu d.d. 2 april 2020.

¹⁴ HWA = Hemelwaterafvoer; DWA = Droogweerafvoer

Door de ontwikkeling van woningen is geen verontreiniging van het afgekoppelde hemelwater te verwachten. Vanuit het gemeentelijk beleid is bij afkoppeling een waterretentie van 15 mm benodigd. Gezien de grootte van het plangebied en de mogelijke aansluiting op het bestaand oppervlaktewater wordt geadviseerd om te rekenen met 60 mm waterberging op eigen terrein. De waterretentie is derhalve bepaald op ca. 3.012 m³.

Bij een herontwikkeling dient in eerste plaats het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt te worden. Aanvullende maatregelen zijn het gebruik van waterpasserende bestrating of grind. Dit geeft een reductie op de hoeveelheid te bergen hemelwater. Tevens kan bij eventuele hoogbouw geopteerd worden voor de aanleg van een groendak of daktuin op de nieuwbouw. Dit draagt bij aan een duurzamere invulling en beperking van de hittestress. Het oppervlak aan groendak (minimaal 20 mm waterberging) kan tevens als onverhard oppervlak beschouwd worden.

De hemelwaterberging kan oppervlakkig in het openbaar gebied ingepast worden middels greppels. Een andere mogelijkheid is de uitbreiding van de bestaande waterretentie zuid- of westelijk van het plangebied om zo de benodigde waterberging te verwerken. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde berging te realiseren.

Verwerking middels infiltratie is naar verwachting niet mogelijk. Bij een grote planontwikkeling, zoals deze, wordt geadviseerd om bij de uitvoering van een verplicht verkennend milieu of archeologisch onderzoek aanvullend een verkennend (geo)hydrologisch onderzoek (infiltratie onderzoek met veldproeven en peilbuismetingen) uit te voeren om vast te stellen of aanvullende hemelwaterverwerking binnen het perceel mogelijk is. Een andere mogelijkheid is om te voorzien in voldoende overlooppunten naar een gedeelte van het perceel of oppervlaktewater waar het geen overlast veroorzaakt.

Door de bouwactiviteiten, de toekomstige woningbouw en het streven naar een duurzame herontwikkeling zal de bestaande waterhuishouding naar verwachting niet negatief beïnvloed worden. Zover huidig bekend blijven de bestaande grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem gehandhaafd. Voor de nieuwbouw ter plaatse wordt een gelijkaardig peil als bestaand (groen op ca. 1,5-1,7 m +NAP en bebouwing op ca. 2-2,4 m +NAP) geadviseerd. Hierdoor is geen inundatie of grondwateroverlast te verwachten.

Opgemerkt wordt dat genoemde hoeveelheden maximaal berekend zijn op een concepttekening en aannames. Hierbij is geen rekening gehouden met aanvullende vertragende maatregelen/voorzieningen. Bij de definitieve bouwplannen dient ten tijde een herberekening uitgevoerd te worden waarbij de HWA- en DWA-stelsel concreter uitgewerkt worden. Dit dient tevens afgestemd te worden met het bevoegd gezag. Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten, de afstroomrichtingen en de inpassing van hemelwaterberging binnen het perceel vindt de ontwikkeling waterneutraal plaats.

Voor de herbestemming vinden geen wijzigingen in het oppervlaktewater plaats. Als de bestaande waterretentie uitgebreid wordt, bij een bronnering voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd via de reguliere procedure (omgevingsvergunning). Tevens wordt dan een vooroverleg met het bevoegd gezag geadviseerd.

4.12 Explosievenonderzoek

In december 2020 is door Bodac een vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven (CE) ter plaatse van het plangebied¹⁵. Vanwege de mogelijke grondroerende werkzaamheden voor de herontwikkeling van de locatie naar woningbouw is een bureaustudie uitgevoerd naar de vragen of het projectgebied of delen hiervan betrokken zijn geweest bij oorlogshandelingen en is er daardoor een verhoogd risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven?

Op basis van het indicatie- en contra-indicatieonderzoek is een gemotiveerde conclusie getrokken of het onderzoeksgebied VERDACHT of ONVERDACHT verklaard zal worden. Indien (een deel van) het onderzoeksgebied verdacht is, dan zal getracht worden om hoofdsoort, subsoort, kaliber/gewichtsklasse, nationaliteit, aantallen, type ontstekingsinrichtingen (van afwerpmunitie) en de verschijningsvorm van de mogelijk aanwezige CE te achterhalen. Naar aanleiding van de geraadpleegde bronnen is het onderzoeksgebied onverdacht verklaard op een verhoogd risico tot aantreffen van Conventionele Explosieven. Derhalve is het bepalen van een verticale en horizontale afbakening niet noodzakelijk. Ook het bepalen van de mogelijk aan te treffen CE is niet van toepassing.

Advies

Het onderzoeksgebied is op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal gekwalificeerd als onverdacht op de aanwezigheid van CE. Het is raadzaam voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden een protocol op te stellen met betrekking tot de handelwijze bij het incidenteel aantreffen van CE uit de Tweede Wereldoorlog. Bodac heeft reeds een Protocol Toevalstreffer opgezet (zie bijlage 3 in het explosievenonderzoek).

Conclusie

Op basis van het geraadpleegde bronnenmateriaal zijn er geen feitelijke indicaties gevonden voor de aanwezigheid van CE binnen of rondom het onderzoeksgebied. Derhalve is het hele onderzoeksgebied aangeduid als onverdacht.

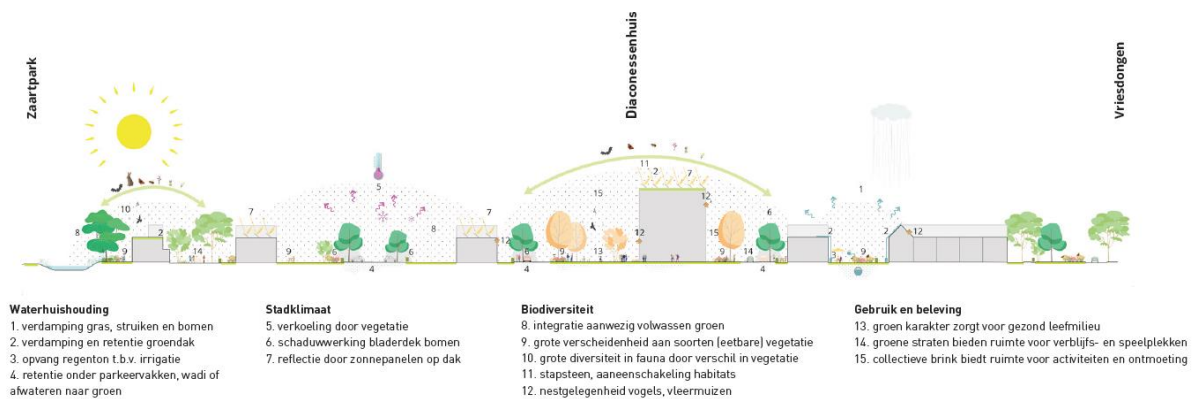
4.13 Duurzaamheid en gezondheid

Breda heeft een ambitieuze en integrale visie op duurzaamheid opgesteld voor de stad. Er wordt de komende jaren vol ingezet op vergroening (zie ook Groenkompass Breda, 2021), zodat Breda in 2030, als eerste stad van Europa, oogt en functioneert als groen park. Met het plan Park Langendijk wordt maximaal bijgedragen aan deze ambitie.

4.13.1 Duurzaamheidsambities

In onderstaande schematische 'duurzaamheidsdoorsnede' staan maatregelen en ambities weergegeven die voorzien zijn in Park Langendijk en het laat zien hoe de maatregelen met elkaar verknoopt zijn.

¹⁵ Historische vooronderzoek Breda Langendijk, 22 december 2020



Gestreefd wordt naar een integrale benadering van de duurzaamheidsopgave. Duurzaamheid gaat verder dan het bedenken van op zich zelf staande oplossingen voor energiebesparing en de inzet van duurzame energiebronnen. Het gaat in Park Langendijk juist over het behoud en de ontwikkeling van biodiversiteit dankzij een vanzelfsprekende integratie van duurzaamheidsmaatregelen in onze leefomgeving. Door agenda's te integreren en domeinen te combineren worden planten en dieren naast de mens gezien als medegebruiker van het kavel en de buitenruimte. Deze integrale benadering vergroot de mogelijkheden voor klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit.

Groene daken bijvoorbeeld creëren een biotoop voor allerlei vogels en insecten en tegelijkertijd houden ze water langer vast waardoor afwateringssystemen minder snel overbelast raken bij piekbuien. Door langzame verdamping van vergroende daken wordt hittestress tegengegaan en de pakketdikte zorgt ervoor dat hitte in de zomer buiten blijft en warmte in de winter binnen. Een ander voorbeeld is de integratie van inbouw nestkasten voor vogels en vleermuizen in gevels. Architectuur wordt zo naast onderkomen voor mensen ook habitat voor dieren. In Park Langendijk wordt op verschillende vlakken gezocht naar eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, of maatregelen in de openbare ruimte die de biodiversiteit en de leefbaarheid in de buurt vergroten. Het gezamenlijke pakket aan maatregelen zorgt op buurtniveau voor een prettige en gezonde leefomgeving.

Groenkompas

Met het Groenkompas zet Breda de koers uit naar een ambitieus doel: Breda, eerste stad in Europa in een park in 2030. Het Groenkompas is de uitwerking van één van de pijlers van het Verhaal van Breda, Groen, Grenzeloos en Gastvrij en een belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie. Het Groenkompas is een van de onderleggers geweest voor het stedenbouwkundig plan Park Langendijk. Een eerste berekening laat zien dat het plan Park Langendijk goed scoort volgens de regels van het Groenkompas. Bij de architectonische uitwerking zal nader aandacht worden besteed aan vergroening van gevels en/of integratie van nestvoorziening in de bebouwing. Kennis en expertise van Natuurplein de Baronie wordt hiervoor ingezet.

Duurzaamheidspijlers

Voor het gebied is door de planontwikkelaars een viertal pijlers gehanteerd om een duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving te maken. Gezamenlijk vormen ze belangrijke ambities voor de integrale duurzaamheidsopgave:

1. **Energie:** energie neutrale woningen waar energie lokaal wordt opgewekt en gebruikt. Gekozen wordt voor duurzame slimme energieconcepten, gericht op het voorkomen en verduurzamen van energiegebruik en het afstemmen van vraag en aanbod van energie.

2. **Klimaat & Landschap:** creëren van klimaat adaptieve en natuur inclusieve leefomgevingen. De gebieden zijn aantoonbaar adaptief: bestand tegen wateroverlast, droogte en hitte. Ze bevorderen de biodiversiteit dankzij hun natuurlijke en waterrijke inrichting.
3. **Mobiliteit:** integratie van de mobiliteit van de toekomst in de gebiedsontwikkeling. Er is meer ruimte voor andere (mobiliteits-)functies dan alleen auto's. Autogebruik wordt ontmoedigd en (elektrische) deelmobiliteit gestimuleerd.
4. **Circulair:** de grondstoffenbank van morgen wordt aangelegd. Door het gebruik van biobased, gerecycled en herbruikbaar materiaal, wordt bijgedragen aan gezonde woningen en gebieden en blijft de milieudruk zo laag mogelijk.

In de separaat toegevoegde duurzaamheidsvisie van BPD worden de pijlers per onderdeel nader gespecificeerd.



4.13.2 Gezondheid

Park Langendijk wordt een gezonde wijk. Daarom is het centrale thema bij de planvorming 'gezondheid'. Om dit thema bij de uitwerking van de plannen voor de buitenruimte en de opstellen concreet te maken zijn deelthema's geformuleerd die positief moeten bijdragen aan een gezonde wijk en leefomgeving. Bij de uitwerkingen dient dus antwoord gegeven te worden op de vraag hoe de ontwerpen inspelen op de deelthema's. Natuurinclusieve en klimaatadaptieve oplossingen gaan daarbij hand in hand met de technische ontwerp oplossingen. Als deelthema's zijn bijvoorbeeld te noemen, groen en water, lichttoetreding, luchtverversing, akoestiek, voeding, temperatuur, materialen en circulariteit, geestelijke gezondheid & beweging, gemeenschap, mobiliteit en duurzame energie.

4.14 Windhinderonderzoek

Voor de geplande bebouwing Park Langendijk te Breda is een windklimaatonderzoek uitgevoerd, zoals beschreven in rapport O 16661-2-RA (zie bijlagen). Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing. Uit de resultaten volgt dat rond de bouwvelden, waaronder bouwveld 15, zeer lage hinderkansen te verwachten zijn, waardoor het windklimaat als goed voor zowel de activiteit doorlopen als slenteren wordt beoordeeld.

Na het uitvoeren van dit onderzoek is besloten om de mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen om de parkeerkelder van bouwveld 15 bovengronds te halen, hetgeen leidt tot een vergroting van de bouwhoogte met één bouwlaag. In een aanvullende notitie (/O 16661-3-NO, zie bijlagen) is een kwalitatieve beoordeling gegeven van de mogelijke invloed van deze wijziging op het windklimaat. Het vergroten van de bouwhoogte kan in essentie een negatief effect hebben op het windklimaat. De vergroting van de bouwhoogte is met één bouwlaag echter beperkt, waardoor het effect op het windklimaat tevens beperkt zal zijn. Gezien de eerder vastgestelde zeer lage hinderkansen rond de planlocatie zal de conclusie uit het vorige onderzoek niet wijzigen. Er blijft een goed windklimaat te verwachten. Nader vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

4.15 Bezonningsstudie

Door hoogbouw ontstaan mogelijk effecten van schaduwwerking op de (directe) omgeving. Door Dierdirrix en Felixx Landschapsarchitecten is een bezonningsstudie gemaakt (zie bijlage).

In Nederland bestaan géén wettelijke regels ten aanzien van vermindering van bezonning van objecten als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen in de onmiddellijke nabijheid hiervan, zoals bijvoorbeeld een NEN-norm. Daarom wordt vaak een systematiek gehanteerd die is gebaseerd op de zogenaamde Haagse Norm. De Haagse Norm is gebaseerd op de TNO-richtlijn welke bestaat uit een 'lichte' en 'strengere' richtlijn. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962. Bij deze richtlijn wordt het midden van de gevel en waar mogelijk de onderkant van het middelste raam als peilpunt genomen. De Haagse Norm voegt daar nog de eis aan toe dat de zonhoogte tenminste 10 graden moet zijn, om de ongewenste effecten van een lage zonnestand te compenseren (hele lange schaduwen van objecten die relatief ver weg gelegen zijn). De minimale bezonningsduur conform de gehanteerde richtlijn is 2 uur. Een bezonning van 2 uur of langer wordt beoordeeld als voldoende.

Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat de verandering van de bezonning als gevolg van de nieuwbouw niet verslechterd en er geen sprake is van afbreuk aan de woon- en leefkwaliteit op de omgeving. Vanuit die optiek is de nieuwbouw derhalve aanvaardbaar. De waargenomen minimale verslechteringen zijn aan het eind van de dag en alleen in september - maart. Er kan worden gesteld dat een groot deel hiervan buiten de gestelde 10 graden norm valt. De ruime tijdsframe tussen de ochtend en avond geven daartegen de mogelijkheid tot voldoende zonuren.

4.16 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting. In deze notitie zijn alle effecten in de voorgaande paragrafen gewogen en samengevat. Gezien de notitie en het voorstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een ander schaalniveau en een activiteit die geen of nauwelijks effecten heeft. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden.

De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Op grond van de aanmeldingsnotitie en m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk', geen milieueffectrapportage noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan 'Boeimeer, Park Langendijk' beschreven.

5.1 Inleiding

Op 1 juli 2012 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro. Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en/of afwijkingsregels.

De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan vormen het juridisch bindende deel van het plan. Daarnaast moet een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.6 van het Bro samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

1. een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
2. de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
3. de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Deze toelichting is juridisch niet bindend.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart (verbeelding), regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan normaliter worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012).
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo. Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning zijn verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Door de inwerkingtreding van de Wabo en het Bor is een aantal begrippen op grond van de Wro vervallen. Deze begrippen worden ook in de SVBP2012 gebruikt.

5.2 Crisis- en herstelwet

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen. Hiervoor is om een aantal specifieke redenen gekozen. In hoofdstuk 1 is dit reeds toegelicht.

Toepassing van de Crisis- en herstelwet betekent onder meer dat het plan niet geheel aan de RO-standaarden hoeft te voldoen. Met dit bestemmingsplan is er evenwel voor gekozen om in de basis de RO-standaarden te hanteren en op onderdelen gebruik te maken van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet. Dit wordt in de volgende paragrafen waar nodig toegelicht.

5.3 Toelichting op de planopzet

Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 293 woningen in het plangebied, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals infrastructuur, tuinen, groen, water en verblijfsgebied. Daarnaast wordt een cluster met maximaal 145 zorgwoningen, maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca voorzien aan de Zaart in de noordoostelijke hoek van het plangebied.

Het bestemmingsplan biedt een juridisch kader om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Gekozen is voor een globaal en relatief flexibel bestemmingsplan voor de woongebieden en de tussenstraten. Een globaal bestemmingsplan bestaat uit enkelbestemmingen en biedt een directe bouwtitel, waarmee dus direct een omgevingsvergunning kan worden verleend. De opzet van het globaal bestemmingsplan is om ruimte te bieden voor ontwikkelingen, die nog niet in detail zijn uitgewerkt én om ruimte te bieden om in te spelen op toekomstige omstandigheden en ontwikkelingen. Een onnodig star en zeer gedetailleerd bestemmingsplan, waarbij onderdelen van een ontwikkeling vaak net niet binnen de regels passen en waardoor opnieuw een planologische procedure moet worden doorlopen, is niet wenselijk geacht. Daarentegen zijn de voornaamste ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten en de ruimtelijke hoofdstructuren wél vastgelegd.

Het bestemmingsplan gaat uit van één hoofdbestemming ('Woongebied') voor de te ontwikkelen woongebieden. Voor de belangrijkste groenzones, de hoofdverkeers- en de waterstructuur zijn separate bestemmingen opgenomen (zie hierna in par. 5.4 een toelichting per bestemming). Het bestemmingsplan legt de randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkelingen kunnen plaatsvinden vast, waarbij de meest relevante randvoorwaarden en doelstellingen als volgt zijn:

- Borging van de ruimtelijke kwaliteit door middel van enerzijds het Beeldkwaliteitsplan en anderzijds de bouwregels, onder meer in de vorm van rooilijnen, maximum bebouwingspercentages, maximum hoogten, etc.
- Borging van een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving, door voorgeschreven minima aan groen en door het Beeldkwaliteitsplan ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte.
- Zorgen voor een klimaatadaptieve omgeving met voldoende mogelijkheden voor waterberging, een maximum aan verhard oppervlak en realisatie van voldoende groen. Hiertoe zijn meerdere voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de planregels, naast de eisen die het Beeldkwaliteitsplan stelt.
- Specifieke aandacht voor de oeverzone in het westelijk deel van het plangebied. Binnen deze zone zijn aanvullende regels van toepassing. Onder meer is het vergunningsvrij bouwen op bouwpercelen bij de woningen hier uitgesloten, omdat voor deze zone de ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving extra van belang worden geacht. De mogelijkheden voor

vergunningsvrij bouwen zouden daaraan onevenredig afbreuk kunnen doen. Dit wordt aan het slot van deze paragraaf nader toegelicht.

Het plan kent een hoge ambitie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van zowel de bebouwing als het openbaar gebied binnen het plangebied. Naast het bestemmingsplan is daarom een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor het plangebied. Dit is als bijlage bij de toelichting van het plan opgenomen. De planregels en het beeldkwaliteitsplan verzorgen gezamenlijk dan ook de waarborging van de nagestreefde ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie.

Uitsluiting vergunningvrij bouwen oeverzone

Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) bevat wettelijke regels, op basis waarvan omgevingsvergunningvrije bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een bouwperceel kunnen worden gerealiseerd. Aan deze mogelijkheden zijn uiteraard voorwaarden gesteld (maximale hoogten, oppervlakte, situeringseisen, e.d.), maar indien aan die voorwaarden wordt voldaan, mag er vergunningvrij worden gebouwd, ongeacht de bepalingen in het bestemmingsplan (artikel 2, Bijlage II, Bor). Beslissend voor deze mogelijkheden is of er sprake is van een 'erf'. Daarvan is bij de woningen binnen de bestemming 'Woongebied' sprake. Dat betekent dat deze vergunningvrije mogelijkheden in principe van toepassing zijn.

Aan de westkant van het plangebied, de 'oeverzone', worden woningen gerealiseerd, waarvan de achtertuinen doorlopen tot aan de beek aan de oostelijke rand van het Zaaarpark. Het Zaaarpark en het ten zuiden van het plangebied gelegen groen en water zorgen voor een groenblauwe omkadering van Boeimeer. Het gebied kent zowel een ecologische, hydrologische als recreatieve waarde. De huidige relatie tussen het plangebied en het beekdal/Zaaarpark is echter enkel een geografische. Hier liggen dus kansen op verbetering. Het plan heeft de ambitie om die verbetering te bewerkstelligen en in te spelen op de omliggende kwaliteiten. Daarom wordt een 'blauw-groene' zone voor aan de zuidelijke en de westelijke randen beoogd: de Parkoever. De Parkoever maakt een wandeling mogelijk langs de rand van het beekdal. En de Parkoever schept de condities voor bijzondere woon-, gebruiks- en verblijfplekken met een directe zichtrelatie naar het Zaaarpark.

De bedoeling is dat deze zone aan de westkant van het plangebied extensief bebouwd wordt om dit groenblauwe karakter te waarborgen. Binnen deze zone zijn daarom slechts enkele kleinschalige clusters met enkele woningen voorzien en mogelijk gemaakt. Er zijn specifieke bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de bebouwing van deze woningen moet worden gebouwd. Het is met het oog op het bewerkstelligen en behouden van een mooie, groene overgang tussen het beekdal en de rest van het plangebied wenselijk dat de rest van de achtererven niet kan worden volgebouwd met bouwwerken. Daarnaast voorkomt het bouwen op korte afstand van de watergang ook dat de waterhuishoudkundige belangen in het geding komen. De vergunningvrije bouw mogelijkheden zouden al met al onevenredige afbreuk kunnen doen aan de te behouden groenblauwe waarden als kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarom is het vergunningsvrij bouwen op bouwpercelen bij de woningen hier expliciet uitgesloten. Deze gronden zijn niet aangemerkt als 'erf', zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht.

5.4 Bestemmingen

Navolgend worden de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen ter plaatse van enkele gebieden in de oeverzone, waar een robuuste groenvoorziening is voorzien en vanuit ruimtelijk kwaliteitsoogpunt noodzakelijk wordt geacht. Hiermee worden ook de doorzichten vanaf de centrale as naar het Zaartpark gewaarborgd. Tevens is deze bestemming opgenomen centraal in het plangebied, waar een open ruimte zonder woningen tussen de hoofdontsluitingsstructuren wordt voorzien. Ten slotte is in het zuidelijke plandeel de bestemming 'Groen' opgenomen, ten zuiden van en tussen de appartementengebouwen, alsmede ter plaatse van de te vervallen ontsluiting van de Diaconessenweg op de Graaf Engelbertlaan.

De gronden met de bestemming 'Groen' mogen worden gebruikt voor groen, bermen, bomen en beplanting, parken en plantsoenen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik met bijbehorende verharde en onverharde paden. Tussen de appartementengebouwen aan de zuidkant is de aanduiding 'ontsluiting parkeergarage' opgenomen. Hier zijn ook ontsluitingen ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen (ondergrondse) parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maximum bouwhoogten zijn in de bouwregels beschreven. Tevens mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd; hiervoor gelden de vergunningsvrije bouw mogelijkheden (maximaal 15 m², bouwhoogte 3 meter). De bestaande, grotere nutsvoorziening aan de oostkant van het plangebied heeft een specifieke bouwaanduiding gekregen met afwijkende bouwregels.

Per bestemmingsvlak 'Groen' mag maximaal 20% verhard oppervlak worden gerealiseerd. Voor het terrein centraal in het plangebied mag dit percentage hoger zijn, gelet op de hier beoogde inrichting en functie. Verhard oppervlak moet worden gecompenseerd met waterbergingsvoorzieningen. Daartoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Artikel 4 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de hoofdontsluitingen van het gebied voor gemotoriseerd verkeer, alsmede ter plaatse van twee stroken aan de Zaart en Langendijk. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, groen en water. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 5 Water

De waterbergingsvoorziening aan de zuidoostkant van het plangebied is bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden in brede zin (zoals oppervlaktewater, waterbergings- en waterafvoervoorzieningen), alsmede voor groen, extensief recreatief medegebruik met bijbehorende paden. Ook zijn oevers, kademuren, dammen en duikers toegelaten. Voor het oprijden van een brug is op twee plaatsen een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brug' mag de bouwhoogte van bruggen maximaal 5 meter zijn.

Er is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor een aantal categorieën van werken en werkzaamheden, die voor de waterhuishoudkundige situatie gevolgen kunnen hebben. De voorwaarden om een vergunning te kunnen verkrijgen, zijn hierbij beschreven.

Artikel 6 Woongebied

Gebruik

De bestemming 'Woongebied' beslaat het grootste deel van het plangebied. Het betreft de te ontwikkelen gebieden met woningen, zorgwoningen en de binnenstraten. Zoals in par. 5.3 al is toegelicht, is gekozen voor een relatief globale bestemming, waarin echter duidelijke en concrete randvoorwaarden zijn gesteld.

De gronden mogen worden gebruikt voor wonen (eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf), wegen, straten en paden, groen, parkeren, verblijfsgebied, extensief recreatief medegebruik en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, water en speelvoorzieningen. De wegen in de woongebieden zijn niet strak vastgelegd, omdat de ligging daarvan nog in enige mate kan wijzigen.

In het noordoostelijk cluster aan de Zaart is een functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Binnen dit gebied zijn tevens maatschappelijke voorzieningen, zorgwoningen en ondergeschikte horeca toegestaan. Binnen deze zone is de ontwikkeling van Thebe voorzien. Hiervoor zijn separate bouwmogelijkheden geboden (zie hierna). Deze gronden zijn een integraal onderdeel van het woongebied en zijn daarom opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied' met een specifieke regeling.

De bestemming bevat tevens een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het compenseren van verhard oppervlak.

Bouwen

De bouwregels leggen de ruimtelijke kaders voor de verschillende toegestane bebouwing vast. Binnen de bestemming zijn maximaal 293 woningen en maximaal 145 zorgwoningen toegestaan. Daarbij is voor de reguliere woningen een minimum percentage aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen voorgeschreven, met een koppeling aan de gemeentelijke doelgroepenverordening m.b.t. instandhouding en prijs.

Voor alle gebouwen geldt dat deze binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken moeten worden gebouwd. De bouwvlakken zijn flexibel opgesteld en schrijven niet de exacte positie van de woningen en overige gebouwen voor. De bouwvlakken geven wel de belangrijkste structuren in het plangebied weer en borgen enkele zichtlijnen vanaf de centrale as westelijk richting het Zaartpark. Aan de wegen Zaart en Langendijk, alsmede langs de interne hoofdonthutingsweg moet de bebouwing in een rechte rooilijn worden gerealiseerd. Dit is met de figuur 'gevellijn' op de verbeelding aangegeven. De rooilijn hoeft niet exact op deze gevellijn te liggen, maar dient hieraan evenwijdig te lopen, waarbij alle gebouwen op gelijke afstand van de gevellijn moeten liggen.

In de bouwregels zijn tevens maximale bebouwingspercentages voorgeschreven per bouwperceel, welke verschillen per type woning.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen woningen, gebouwen ten dienste van de maatschappelijke functies en overige bebouwing. Voor woningen geldt dat grondgebonden woningen zijn toegestaan, waarbij binnen de oeverzone een restrictie van maximaal 3 aaneengebouwde woningen

geldt ter voorkoming van een te massale bebouwingwand. Aan de zuidkant, alsmede in de noordoostelijke hoek van het plangebied zijn gestapelde woningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Voor de gestapelde woningen aan de zuidkant geldt vanuit akoestisch oogpunt (afschermende werking) ook een minimum bouwhoogte. Voor de gestapelde woningen is ook het maximum aantal bouwlagen per vlak vastgelegd. De bouwregels bevatten voorts regels met betrekking tot de afstand van grondgebonden woningen tot de zijdelingse perceelsgrens en met betrekking tot de maximale diepte van hoofdgebouwen. In lid 6.2.4 is een erfbebouwingsregeling voor de woonpercelen opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is eveneens een regeling opgenomen. Deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd.

Voor gebouwen ten dienste van de maatschappelijke functies bevat lid 6.2.5 een afzonderlijke regeling. Hierin zijn eisen gesteld aan het maximum percentage van het aanduidingsvlak 'maatschappelijk' dat mag worden bebouwd, de maximale hoogten en diepten en het aantal bouwlagen. Voor deze gebouwen mag de verplichte voorgevellijn worden onderbroken door terugliggende ondergeschikte verbindingen tussen de gebouwen. Het is wenselijk dat de gebouwen enerzijds niet te massaal worden en anderzijds dat deze overdekt met elkaar verbonden kunnen worden. Deze regel voorziet hierin.

Tot slot is in de bouwregels met gebruikmaking van de mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet hiertoe biedt, een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels. In het eindbeeld hebben de appartementen aan de zuidkant van het plangebied een afschermende werking. In een van de varianten in de fasering (die destijds berekend zijn) worden deze appartementen als laatste gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een tijdelijke situatie, waarin niet overal aan de normen wordt voldaan. De voorwaardelijke verplichting voorziet erin dat per woning de eventueel noodzakelijke maatregelen moeten worden gerealiseerd, rekening houdend met de minimaal te realiseren bebouwing aan de zuidkant.

Het parkeren is geregeld in de algemene regels. Hierin is een toetsingskader opgenomen, waarmee geborgd is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Deze toets vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Artikel 7 Waterstaat – Beschermingszone watergang

Aan de westelijke en zuidelijke randen van het plangebied is in de huidige en toekomstige situatie een A-watergang aanwezig. De A-watergang zelf heeft de bestemming 'Water' gekregen. Ter plaatse van deze bestemming en een onderhoudszone/obstakelvrije zone van 5 meter rondom de watergang, is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Ter plaatse van de bouwpercelen in de oeverzone, aan de westkant van het plangebied, is deze strook minder breed (1,40 meter). Binnen de grenzen van deze dubbelbestemming gelden beperkingen aan het bebouwen van de gronden en het uitvoeren van bepaalde categorieën van werken en werkzaamheden. Dit ter bescherming van het functioneren en onderhouden van de watergang.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente kostenneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Breda verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Breda besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er is echter met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. OVERLEG EN INSPRAAK (PARTICIPATIE)

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Participatie

Participatie is het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden worden bedoeld: burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden. Het is het traject voorafgaand aan de wettelijke procedure. Zowel het participatieplan als het participatieverslag zijn aan de toelichting toegevoegd als bijlage.

Participatie

Om ervoor te zorgen dat Park Langendijk past bij de wensen van bewoners en gebruikers én bij de bestaande omgeving, is een participatieplan opgezet. Goede participatie leidt tot een beter ontwerp dat breed gedragen wordt. De Bredase Participatieleidraad is hiervoor als basis genomen. In de leidraad is aangegeven op welke manier en op welke niveaus participatie kan plaatsvinden.

Niveaus participatie:

- Informeren over de hoofdopzet van het plan (de hoofdstructuur en opzet ligt vast)
- Raadplegen en adviseren over de invulling van het plan binnen de randvoorwaarden die nodig zijn voor een haalbare en stedenbouwkundig en beleidsmatig gewenste ontwikkeling.
- Adviseren en meedoen aan tijdelijkheid en de uitwerking van producten en openbare Ruimte

BPD / Thebe hebben de volgende doelen geformuleerd:

- Omwonenden, stakeholders en toekomstige bewoners meenemen in het proces, zodat zij weten wat er speelt en de verschillende belangen vroegtijdig op tafel liggen.
- Input ophalen bij stakeholders om het plan beter te maken, doordat we actief op zoek gaan naar nieuwe ideeën en specifieke gebiedskennis.
- College en Raad krijgen in aanloop naar het bestemmingsplan inzicht in hoe inwoners en belanghebbenden zijn betrokken bij de herontwikkelingsplannen.
- Bouwen aan vertrouwen en draagvlak. Dit met het oog op een betere aansluiting op de wensen vanuit de omgeving, de markt en de maatschappij in brede zin. Om zo te komen tot een betere en snellere besluitvorming.

Participatieverslag

Het participatieverslag is als bijlage bij de toelichting gevoegd en is voortdurend in bewerking omdat bewoners en andere stakeholders regelmatig geïnformeerd worden.

Alle opmerkingen zijn verzameld in een matrix (excel tabel) met daarbij vermeld hoe is omgegaan met de opmerkingen. Ook zijn er verschillende omwonendenavonden georganiseerd, die deels fysiek zijn

gehouden, maar deels ook online (vanwege corona). Van die bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, die separaat bij het verslag (en bestemmingsplan) zijn gevoegd.

7.2 Inspraak

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

7.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Van de instanties die in kennis gesteld zijn van dit bestemmingsplan, is alleen een reactie ontvangen van de Brandweer Midden- en West-Brabant, sector Risico-en Crisisbeheersing.

Brandweer Midden- en West-Brabant, sector Risico-en Crisisbeheersing

De brandweer heeft op 16 maart 2022 bij brief (DVR2022-117483, zie bijlage) laten weten in te kunnen stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan en bijbehorende documenten. Verzocht wordt om bij het vervolgproces – in het belang van het realiseren van een veilige en gezonde leefomgeving – de veiligheidsregio vroegtijdig te (laten) betrekken bij:

- het (voor)ontwerp van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur;
- de inrichting van de openbare ruimte;
- de totstandkoming van de verschillende bouwwerken.

7.4 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. Binnen de termijn van zes weken is een aantal zienswijzen naar voren gebracht. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het plan. Daarnaast zijn ambtelijk wijzigingen doorgevoerd. In de zienswijzennota bij dit bestemmingsplan is daar een toelichting op gegeven.

7.5 Beroep

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

