



BESTEMMINGSPLAN
DR. BATENBURGLAAN E.O.

april 2006

BESTEMMINGSPLAN DR. BATENBURGLAAN E.O.,.

Ontwerp : d.d. mei 2005

Vastgesteld door
de gemeenteraad : d.d. bij besluit nr.

Goedgekeurd door
Gedeputeerde Staten : d.d. bij besluit nr.

Besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State : d.d.

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	7
1.1	Inleiding	7
1.2	Begrenzing van het plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
2.	INVENTARISATIE	9
2.1	Historie	9
2.2	Ligging binnen de structuur van Breda	11
2.3	De landschappelijke structuur	11
2.4	De ecologische structuur	11
2.5	De waterhuishouding	13
2.6	De stedelijke structuur en bebouwingskarakteristiek	15
2.7	Verkeersstructuur	17
2.8	Archeologische Aspecten	17
3.	BELEIDSKADERS	23
3.1	Streekplan Noord-Brabant 2002	23
3.2	Raamplan Weerijds	27
3.3	Waterplan Breda	28
3.4	Structuurvisie 't Hout	31
4.	UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLANGEBIED	33
5.	VISIEVORMING	37
5.1	Landschappelijke structuur	37
5.2	Ecologische structuur	37
5.3	De waterhuishouding	39
5.4	Bebouwingsstructuur	39
5.5	Verkeersstructuur	40
5.6	Recreatieve structuur	41
6.	MILIEU HYGIËNISCHE ASPECTEN EN DUURZAAMHEID	43
6.1	Algemeen	43
6.2	Geluid	43
6.3	Luchtkwaliteit	43
6.4	Bodem	44
6.5	Bedrijven	44
6.6	Externe veiligheid en calamiteiten	44
6.7	Duurzaam bouwen	45
6.8	Afval	46
6.9	Energie	46
6.10	Waterparagraaf	46
6.11	Flora/ Faunawet	48
6.12	Beeldkwaliteit	48
7.	BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	51
7.1	Hoofdopzet	51
7.2	Bestemmingen	51
7.3	Wijzigingsbevoegdheden en ontwikkelingslocaties	52
7.4	Handhaving	54

8.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
8.1	Vooroverleg	59
8.2	Resultaten Vooroverleg	59
8.3	Inspraak	63
8.4	Resultaten Inspraak	63
8.5	Economische Uitvoerbaarheid	66



figuur 1: ligging plangebied

1. ALGEMEEN

1.1 INLEIDING

Het bestemmingsplan van het gebied rond de Dr. Batenburglaan dateert uit 1973. Door maatschappelijke en economische ontwikkelingen treden wijzigingen op in het gebruik van gronden. Het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied 1973” is zo verouderd dat het geen adequaat planologisch en juridisch kader meer biedt om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Het is daarom wenselijk dat het vigerende bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Hierbij dient eveneens het plangebied van het bestemmingsplan “Graaf Engelbertlaan, Hoofdkantoor Esso” te worden betrokken.

Met de komst van het HSL-tracé en de verbreding van de A16, hebben veel veranderingen plaatsgevonden aan de westrand van Breda. Niet alleen de infrastructuur is ingrijpend veranderd, ook zullen grote gebieden een ander uiterlijk krijgen door het verleggen van de A16. Zo ook de omgeving rond de aansluiting van de Graaf Engelbertlaan met de A16, gelegen ten westen van het gebied 't Hout. Voor dit gebied is in 1998 de Structuurvisie Breda-West opgesteld, in 1999 gevolgd door de Structuurvisie 't Hout, waarin de belangrijkste ontwikkelingsrichtingen voor het gebied zijn aangegeven. Aan de hand van deze rapporten is een visie opgesteld voor het onderhavige plangebied, welke een vertaling heeft gekregen in dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 is een inventarisatie gemaakt van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft kort een aantal beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten voor het plangebied uiteengezet. In hoofdstuk 5 wordt de visie op het plangebied nader toegelicht en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten en de duurzaamheid. In hoofdstuk 7 worden de juridische aspecten van dit bestemmingsplan toegelicht. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 8 aan de orde.

1.2 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de stad Breda en wordt globaal begrensd door de Graaf Engelbertlaan (Zuidelijke rondweg) aan de noordzijde, de Aa of Weerijds aan de oostzijde, de Dr. Batenburglaan aan de zuidzijde en de Houtakkerstraat aan de westzijde. In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

In het onderhavige plangebied zijn thans de volgende bestemmingsplannen van kracht:

1. Landelijk gebied 1973:
 - vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 1974;
 - gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 december 1975;
 - Uitspraak van de Kroon op 10 maart 1981.
2. Graaf Engelbertlaan, Hoofdkantoor Esso:
 - vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 1998;
 - goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 augustus 1998.



figuur 2: het plangebied rond 1900

2. INVENTARISATIE

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de bestaande situatie in het plangebied op het gebied van historie, ligging in de structuur van Breda, natuur, landschap en ecologie, bebouwing en verkeer.

2.1 HISTORIE

Aan het begin van de vorige eeuw had het gebied de duidelijke kenmerken van een beekdallandschap. In een beekdallandschap worden hoger gelegen, droge dekzandruggen afgewisseld door lage, natte beekdalen. Op deze hoger gelegen dekzandruggen waren van oorsprong nederzettingen, akkers en wegen gesitueerd. De akkers werden veelal omgeven door houtwallen. De beekdalen waren, vanwege hun natte karakter, hoofdzakelijk in gebruik als weiland en hooiland. Kenmerkend voor een beekdal was daarbij, naast een open landschap met voornamelijk weidegronden, het nagenoeg ontbreken van bebouwing en het sporadisch voorkomen van wegen en paden. Alleen wegen die het beekdal doorkruisten op een van oorsprong doorwaadbare plaats in de beek kwamen een enkele maal voor. Het meandervormig verloop van de beek is tevens een kenmerk van het beekdallandschap. Op sommige plaatsen langs de beek had de natuur de mogelijkheid zich te ontwikkelen tot een bos. Het kenmerk van deze zogenaamde beekdalbossen is de afwisseling van bos, water en grasland. Op de historische kaart zijn de kenmerken van het beekdallandschap nog duidelijk te zien (zie figuur 2).

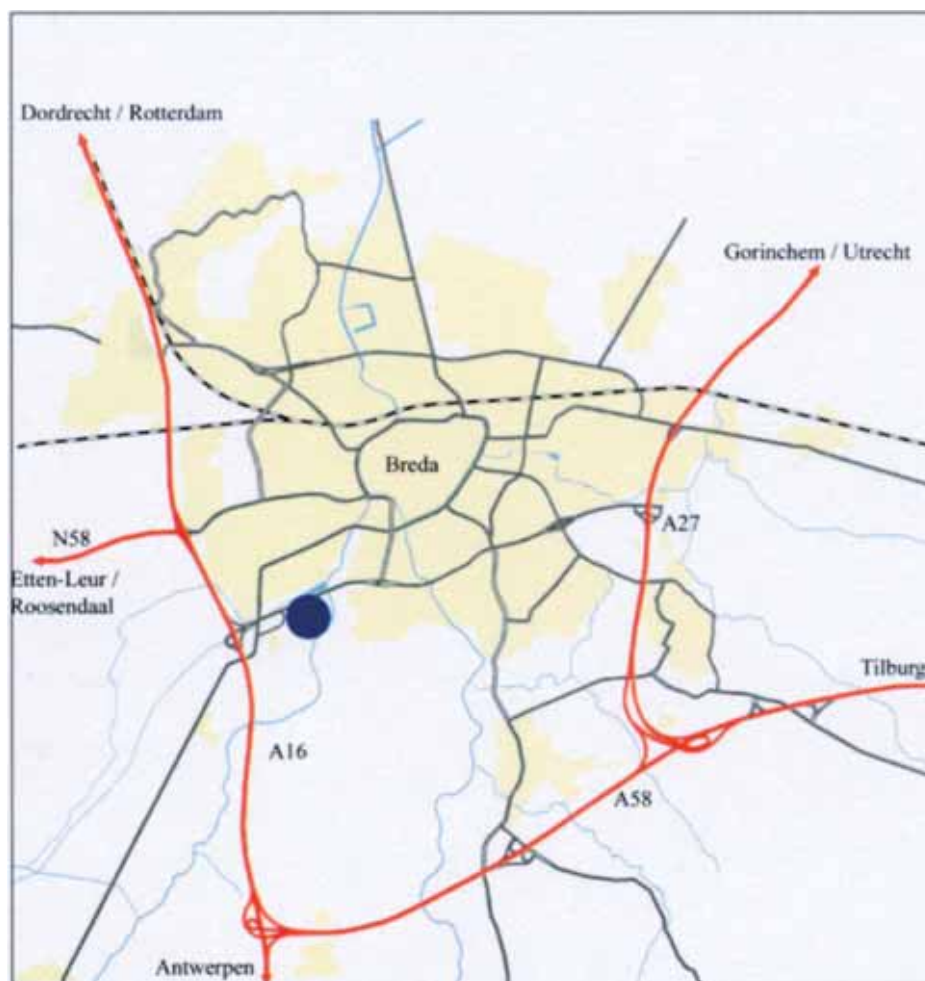
Rond 1900 was, door de toenemende occupatie, al een aantal van de oorspronkelijke kenmerken van het beekdal verdwenen. Zo is duidelijk te zien dat het meanderende verloop van de Bijloop verdwenen is door de aanleg van de Turfvaart. Toch is op de historische kaart de structuur van het beekdal nog duidelijk herkenbaar aanwezig. Het open landschap van het beekdal wordt slechts op twee plaatsen doorsneden door de Dr. Batenburglaan, een belangrijke route van de kern Princenhage naar de kern Ginneken. Deze weg had het karakter van een laan. Ook de Houtakkerstraat langs de westgrens van het plangebied was een karakteristieke laan met een bomenrij aan weerszijde van de weg. Samen met de Rithsestraat maakte de Houtakkerstraat onderdeel uit van een netwerk van zandpaden dat de vele hoeven ten zuidwesten van Breda ontsloot.

Het meanderende verloop van de Aa of Weerij is in 1904 nog duidelijk aanwezig. Pas later is, ten behoeve van een snelle waterafvoer, de beek grotendeels rechtgetrokken, waarbij de loop van de beek tevens is verlegd. In een van de bochten van de meanderende Aa of Weerij is een klein beekdalbos te zien. Door het gedeeltelijk rechtekken en verleggen van de Aa of Weerij is dit beekdalbos verdwenen.

Ook nu nog zijn restanten van het oorspronkelijke landschap terug te vinden. De Dr. Batenburglaan volgt nog steeds grotendeels haar oorspronkelijke route. Hoewel er in de loop van de vorige eeuw bebouwing is ontstaan langs deze weg, heeft de weg haar groene karakter behouden. Ook zijn enkele houtwallen bewaard gebleven.

In 1991-1992 is door de gemeente Breda het verdwenen beekdalbos weer opnieuw aangelegd om de natuur in het beekdal te versterken. Dit bos, het Zwartbos, krijgt weer de kenmerken van een beekdalbos, een afwisseling van bos, water en grasland. Tussen het Zwartbos en de Dr. Batenburglaan is nog een groot relatief open gebied gelegen, een restant van de open structuur van het beekdal.

Hoewel in het gebied nog veel kenmerken uit het verleden zijn te vinden, is het gebied ook onderhevig geweest aan veranderingen. Het beekdal van de Bijloop is grotendeels verdwenen door de aanleg van de Graaf Engelbertlaan. Deze aanleg heeft er tevens voor gezorgd dat de zichtbare relatie van de Dr. Batenburglaan met de kern Princenhage is verdwenen en dat de Houtakkerstraat haar betekenis verloren heeft.



figuur 3: ligging plangebied

2.2 LIGGING BINNEN DE STRUCTUUR VAN BREDA

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de stad Breda. In noord-zuid richting vormt het gebied de schakel tussen de stad en het open landschap van het beekdal van de Aa of Weerijds waarbij de Graaf Engelbertlaan een relatief harde grens vormt tussen stad en landschap. In oost-west richting ligt het gebied ingeklemd tussen het woongebied Ruitersbos en de infrabundel A16/HSL (zie figuur 3).

Door de verplaatsing van de huidige A16 en de aanleg van de HSL heeft deze infrabundel een grote verandering ondergaan. Een verbreding van de zone is een van de meest ingrijpende veranderingen. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de directe omgeving. De A16 vormde al een barrière in het landschap, die door de aanleg van de nieuwe infrabundel is versterkt. Daarom is gezorgd voor een aantal nieuwe verbindingen.

Daarnaast zorgen de verschillende waterlopen voor een doorbreking van de barrière ten behoeve van de natuur.

De Rijsbergseweg, gelegen ten westen van het plangebied, vormt op dit moment de belangrijkste verbinding tussen de stad Breda en de kernen, gelegen ten zuidwesten van Breda (Zundert, Rijsbergen). Door de komst van de HSL en de verbreding van de A16 is ook de Rijsbergseweg verlegd.

2.3 DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Het gebied ten zuiden van Breda heeft hoofdzakelijk een groen karakter. Afwisselend zijn er bosgebieden en grote open landschappen te vinden. De structuur wordt bepaald door de in het gebied aanwezige beken en beekdalen, zoals de Aa of Weerijds, de Bijloop en de Turfvaart. De Aa of Weerijds ontspringt in de omgeving van het Trappistenklooster van Westmalle in België. Daar waar de Aa of Weerijds uitmondt in de Mark ligt de oorsprong van de stad Breda. De beken hebben van oorsprong een meanderend karakter. Ten behoeve van een snelle waterafvoer, zijn deze beken echter in de loop van de tijd rechtgetrokken.

Ten zuidoosten van de Aa of Weerijds is een groot bosgebied gelegen, het Mastbos. Het Mastbos is van oorsprong een natuurlijk bos. Ten westen van het Mastbos is het bosgebied Trippelenberg te vinden. Ook dit is een oud bosgebied. Het gebied gelegen tussen het plangebied en het bosgebied Trippelenberg heeft een open structuur, afgewisseld met houtwallen.

De beekdalen hebben van oorsprong een open karakter. Hoewel in het beekdal van de Bijloop/Turfvaart de Graaf Engelbertlaan is aangelegd waardoor de landschappelijke structuur in tweeën gedeeld wordt, is de openheid nog vrij duidelijk te zien. Ten zuiden van het plangebied heeft ook het beekdal van de Aa of Weerijds nog een duidelijk open karakter. Ter hoogte van het plangebied wordt dit open karakter echter minder duidelijk ervaren door de aanwezigheid van het Zaaibos.

Het Zaaibos is een beekdalbos. Het bos is aan het eind van de 20e eeuw aangelegd, ongeveer op de plaats waar van oorsprong een klein bos aanwezig was. Het bestaat niet alleen uit bos, maar ook uit grasland met poelen.

2.4 DE ECOLOGISCHE STRUCTUUR

Belangrijk in de ecologische structuur zijn de beken de Aa of Weerijds en de Bijloop. Samen met de singels en de Mark, maken deze beken onderdeel uit van de structuur van ecologische verbindingzones. Deze zones zijn zo gekozen dat hierdoor verschillende natuurgebieden met elkaar verbonden kunnen worden.



figuur 4: natuurontwikkelingsproject Trippelenberg

De kwaliteit van het ondiepe grondwater is overwegend matig tot slecht door het opnemen van allerlei verontreinigingen, voortkomend uit het gebruik van de grond (landbouw, verkeer).

Ook komen, door het verlagen van de grondwaterstand waardoor zuurstof in de bodem kan dringen, zware metalen die zich van nature in de bodem bevinden, vrij. In de beekdalen van de Aa of Weerijis komt grondwater naar boven dat lang, soms vele duizenden jaren, onderweg is geweest en waarvan de bijbehorende infiltratiegebieden soms op een grote afstand liggen. Deze stroombanen maken deel uit van regionale grondwatersystemen waarvan het water onder de lokale systemen doorstroomt. Dit water is van bijzondere kwaliteit en ondersteunt, daar waar het water aan de oppervlakte komt, biotopen voor bijzondere flora en fauna. Nagenoeg het gehele plangebied ligt in een kwelzone van stroombanen uit zowel het mastbos als uit infiltratiegebieden verder naar het zuiden en zuidoosten. Vanwege waterdrukvermindering door grondwaterwinning, verlaging van het beekpeil en verminderde infiltratie komt het diepe kwel op veel plaatsen echter niet meer aan het maaiveld waardoor bijzondere natuurwaarden verdwijnen en het schone diepe kwelwater direct in de beken verdwijnt.

Door het verleggen van de kade in het Zaartbos zal de waterhuishouding van het gebied verbeteren, waardoor bepaalde delen van het terrein het water beter vasthouden. Dit levert een kleine bijdrage aan het tegengaan van de verdroging van de bodem en het vasthouden van diepe kwel, wat onder andere te zien is aan de poelen, welke het hele jaar door gevuld zijn en waar bijzondere natuurwaarden weer terugkomen.

2.6 DE STEDELIJKE STRUCTUUR EN BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de stad Breda. De Graaf Engelbertlaan vormt een relatief harde scheiding tussen de stad en het plangebied. De bebouwing in het plangebied vormt een geleidelijke overgang van de stad naar het buitengebied en is als zodanig aan te merken als een kernrandzone.

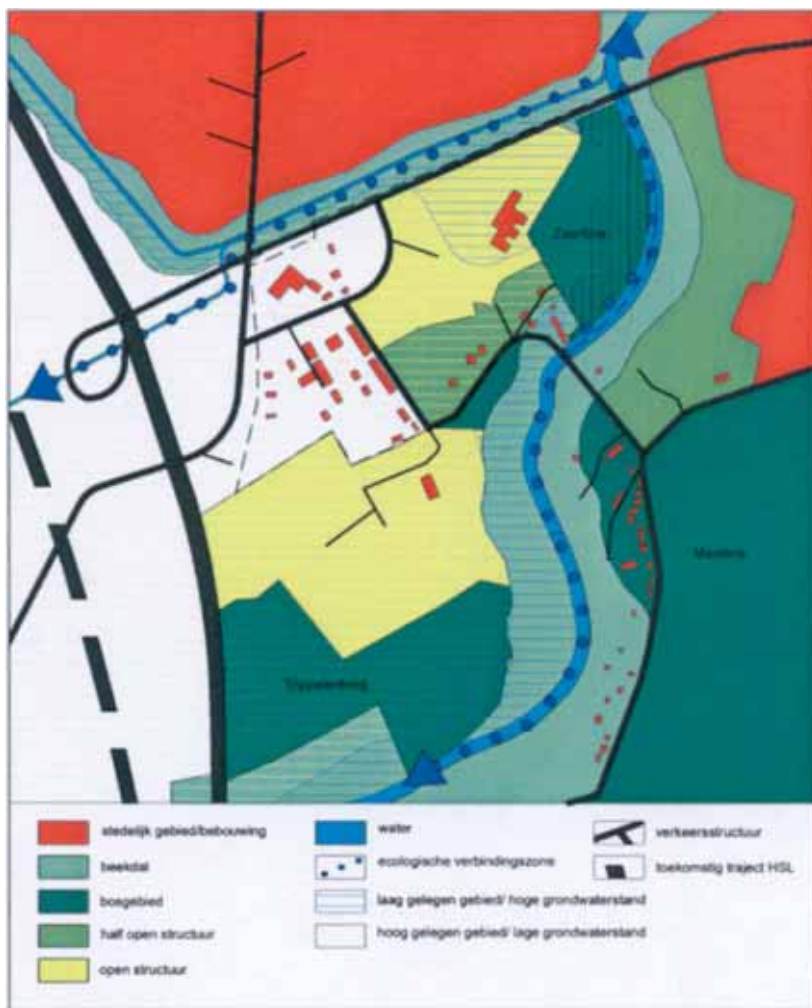
De bebouwing aan de Dr. Batenburglaan wordt gekenmerkt door een gesloten wand met geschakelde eengezinswoningen. De woonbebouwing dateert uit de jaren 30 van de vorige eeuw. Ten zuiden van deze strook is de kazerne van de Marechaussee gelegen. Hoewel deze bebouwing van een andere maat en schaal is, wordt de kazerne door haar karakter en beeldkwaliteit volledig opgenomen in de bebouwingswand.

Aan de noordzijde van de Dr. Batenburglaan wordt de bebouwing gekenmerkt door grote vrijstaande woningen op grote percelen. Vlak bij de kruising met de Aa of Weerijis is wederom een strook met geschakelde woningen te vinden. Deze woningen zijn van een latere datum dan de woningen aan de westzijde van de weg.

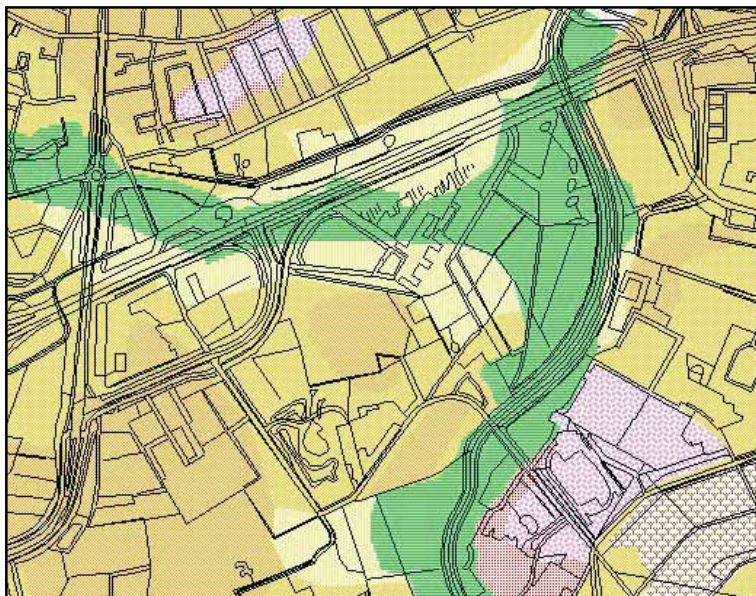
In het verlengde van de Dr. Batenburglaan, aan de Graaf Engelbertlaan is een horecacluster gelegen, bestaande uit een hotel en een restaurant, omgeven door enkele woningen. Het hotel omvat gemiddeld twee bouwlagen met een kap.

Naast het Zaartbos is, in een groene omgeving, het kantoorpand van de Esso gelegen. Het aantal bouwlagen van dit pand varieert van één tot vier lagen. Het is een voorbeeld van kantoorpanden in een natuurlijke, parkachtige omgeving. De locatie heeft een eigen ontsluiting vanaf de Graaf Engelbertlaan.

Tussen de Houtakkerstraat en de Dr. Batenburglaan ligt een klein bedrijventerrein, met voornamelijk instellingen (RWS, ANWB, KLPD) die de locatie gebruiken als uitvalsbasis voor hun werkterrein, het landelijk snelwegennetwerk. Een goede aansluiting van dit bedrijventerrein met het landelijke verkeersnetwerk is daarom, ook in de toekomst, belangrijk. Het aantal bouwlagen van de bebouwing is gemiddeld één laag.



figuur 5: bestaande structuur



figuur 6: geomorfologie van het plangebied

Groen = beekdal
 Licht geel = lage zandgronden
 Geel = lage dekzandruggen
 Oranje = hoge dekzandruggen

Het gebied rond de Rijsbergseweg is aan grote veranderingen onderhevig. De naastgelegen A16 is verlegd, het traject van de HSL is aangelegd en de oude A16 is omgebouwd tot randweg. Ook de Rijsbergseweg en de aansluiting met de Graaf Engelbertlaan is meer naar het westen komen te liggen. Verder zal in het gebied tussen de nieuwe A16 / HSL, de randweg en de Houtakkerstraat een nieuwe bedrijfslocatie worden ontwikkeld (de Wig), deze locatie is meegenomen in het bestemmingsplan HSL-A16 en strookt met het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de nota "Bedrijventerrein op maat".

2.7 VERKEERSSTRUCTUUR

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Graaf Engelbertlaan en de "oude" Rijsbergseweg. De Graaf Engelbertlaan is de belangrijkste ontsluitingsweg voor het zuidelijke gedeelte van Breda en sluit aan op het Rijkswegennet. De Rijsbergseweg is een belangrijke verbindingsweg tussen de stad en de omgeving van de kernen Rijsbergen en Zundert.

De Dr. Batenburglaan is de enige weg van betekenis in het plangebied. Van oorsprong was het een verbinding van de kern Princenhage met de kern Ginneken. Nu kruist de Graaf Engelbertlaan de oorspronkelijke loop van de weg waardoor een directe verbinding met Princenhage verdwenen is.

Langs de Graaf Engelbertlaan loopt een parallelweg die de functie heeft van gebiedsontsluitingsweg voor de bedrijven en het bedrijventerrein die aan deze weg gelegen zijn. Voor voetgangers en wandelaars is in het Zaaibos een kleine wandelroute aangelegd en ook de oever van de Aa of Weerij is geheel toegankelijk voor wandelaars.

De historisch belangrijke Houtakkerstraat heeft door de aanleg van de A16 haar functie verloren. Op dit moment is de straat niet meer dan een doodlopende weg.

In figuur 5 wordt de beschreven structuur uit dit hoofdstuk weergegeven.

2.8 ARCHEOLOGISCHE ASPECTEN

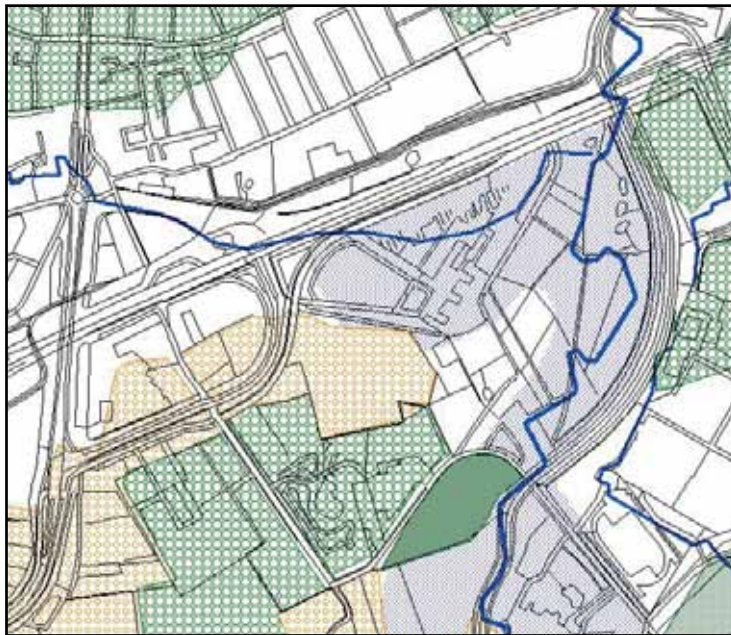
Archeologie en cultuurhistorie

De geomorfologie van het projectgebied (zie figuur 6) wordt gekenmerkt door de dekzandrug van 't Hout die aan de noordzijde begrensd wordt door het beekdal van de Bijloop en aan de oostzijde door de Aa of Weerij. Op deze uitgestrekte zandrug bevinden zich een drietal hoge koppen, namelijk een smalle hoge rug onder het Peerdsbos vlakbij de Aa of Weerij, de Houtse Akker aan de westzijde die doorloopt naar het zuiden en een kleine kop genaamd Steenakker in 't Hout, die centraal binnen het plangebied ligt.

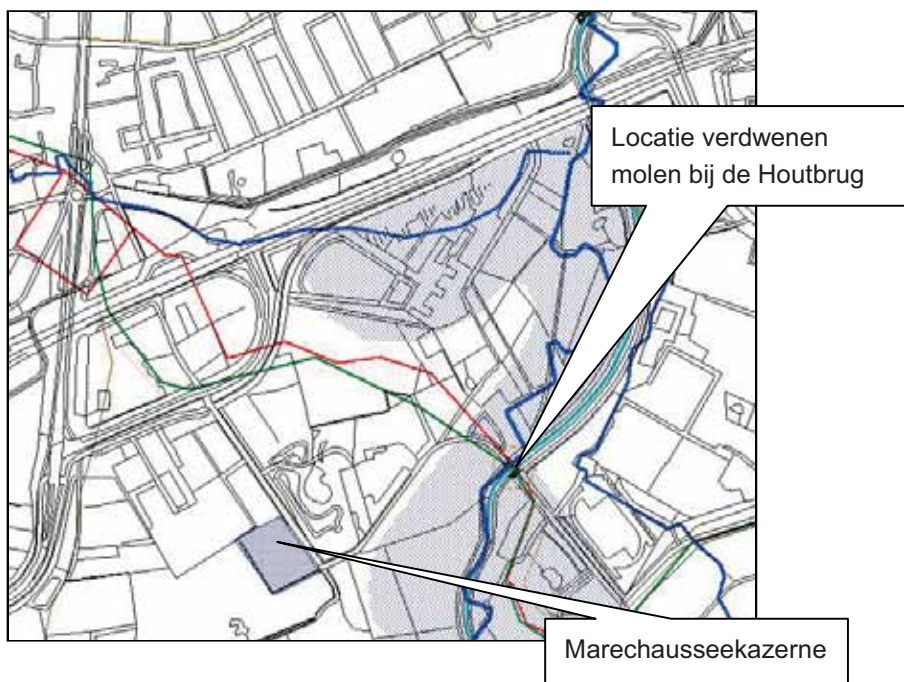
Uit het gebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. De landschappelijke ligging van het plangebied maakt het echter aannemelijk dat er in een deel ervan in het verleden menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden. Uit grootschalig archeologisch onderzoek in Breda-West blijkt namelijk dat de pre- en protohistorische bewoning te vinden is op de vruchtbare hoge delen in het landschap nabij het water. Vanaf de Vroege Middeleeuwen verschuift de bewoning steeds verder naar de lagere delen van het landschap. De boerderijen uit de late Middeleeuwen liggen vrijwel altijd op de overgang naar de beekdalen. Deze drie landschappelijke eenheden, met name hogere plaatsen, een iets lager gelegen beekdal en een klein overgangsgebied zijn te herkennen in het plangebied. De menselijke activiteiten die zich daar afspeelden hebben naar alle waarschijnlijkheid op en in de bodem sporen achtergelaten. Deze sporen kunnen bestaan uit allerlei bewoningsresten zoals paalkuilen van houten structuren (boerderijen, schuurtjes,...), waterkuilen, grafstructuren en dergelijke. In hoeverre de aanleg van de huidige bebouwing en infrastructuur deze bewoningsporen hebben aangetast, is niet bekend.

Uit het cultuurhistorisch onderzoek door de heer K. Leenders¹ mogen blijken dat het plangebied een

¹ K. Leenders, Cultuurhistorische landschapsinventarisatie gemeente Breda, Breda 2001.



figuur 7: Bodem in het plangebied
 Blauw = oude beekloop en beekdal
 Groen en oranje geblokt = oude akkers of esdekken
 Groen = oud bos genaamd Peerdsbos



figuur 8: Cultuurhistorische relictten in het plangebied
 Blauw = oude beekloop en beekdal
 Licht blauw = gekanaliseerde loop van de Aa of Weerij
 Groene lijn = verdedigingslinie uit 1624
 Rode lijn = verdedigingslinie uit 1637

rijke geschiedenis kende. Het gebied maakte namelijk deel uit van de middeleeuwse heerlijkheid Ten Houte. In oorsprong zijn dat grote stukken grond waarover de bezitter of heer een zekere rechtsmacht bezat. Veelal betrof die macht ook de mensen die op die grond woonden of anderszins aan de heerlijkheid gebonden waren. Voor die heer was er in principe een woning op de heerlijkheid. Veelal werd die woning in de loop van de tijd uitgebreid tot een eenvoudig kasteeltje met op de voorhof een hoeve. Ten Houte was een heerlijkheid die zich vooral uitstreckte langs de westelijke oever van de Aa of Weerij in 't Hout en te Effen. Aan de Weerij bij de Houtbrug was de burcht: een grachtensysteem met twee eilandjes en vermoedelijk een houtbouw daarop. Later werd de woonplaats verplaatst naar de huidige Prinsenhoef in 't Hout. In 1457 werd de heerlijkheid door de heer van Breda opgekocht en aan zijn domeinen toegevoegd.

De Dr. Batenburglaan kan verder gezien worden als een historische weg die oorspronkelijk diende als akkerweg. Uit het historischgeografisch onderzoek door K. Leenders blijkt ook dat de verdedigingswerken uit de 80-jarige oorlog van zowel de Spanjaarden (1624/25) als de Nederlanders (1637) het gebied doorkruisen ter hoogte van de Houtbrug. Mogelijk zijn hiervan nog sporen in de bodem aanwezig.

Aanlegvergunningenstelsel

Specifieke afwegingsaspecten

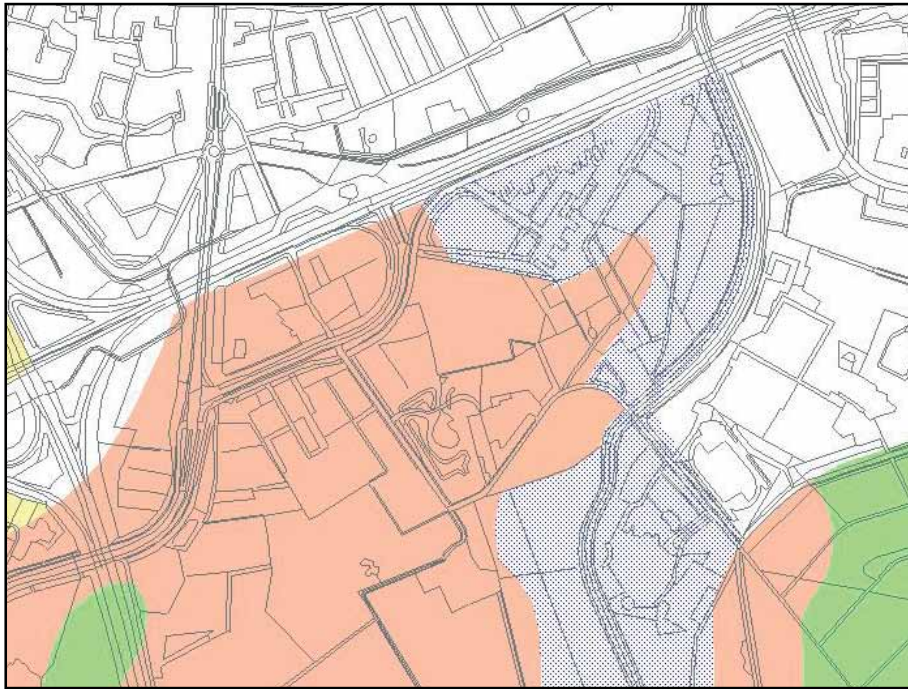
Binnen het plangebied zijn terreinen aan te wijzen met een hoge en lage archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarden zijn weergegeven op de archeologische waardenkaart (figuur 9). Verder is een groot deel van de bestaande landindeling en infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde (zie hierboven). Archeologische waarden zijn onlosmakelijk verbonden met de bodem en daardoor erg kwetsbaar voor bodemingrepen. Bij het gebruik van gronden dient daarom zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

De verschillende archeologische verwachtingszones (hoog en laag) laten zich vertalen in verschillende adviezen met betrekking tot de geplande ingrepen. De voorgestelde maatregelen (zie Voorschriften) hebben betrekking op het creëren van de mogelijkheid voor het maken van een nadere archeologische afweging bij eventuele toekomstige grootschalige bodemingrepen in het plangebied. De voorschriften sluiten aan op de procedures die in het kader van de implementatie van het verdrag van Valletta (Malta) verplicht worden gesteld. In de vernieuwde wetgeving t.a.v. archeologie wordt het verplicht om op een verantwoorde wijze met het archeologische bodemarchief om te gaan. Dit wil zeggen dat door het bevoegde gezag (de Gemeente Breda) wordt vastgesteld in welke vorm van archeologisch (voor)onderzoek op het te verstoren terrein noodzakelijk is. De Gemeente Breda baseert zich daarbij op deskundig advies gekoppeld aan het noodzakelijke vooronderzoek. De kosten van vooronderzoek en, eventuele daaropvolgende, archeologische uitvoeringsmaatregelen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Ten aanzien van gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde wordt zoveel mogelijk gestreefd naar extensief grondgebruik. Bij bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (ca. 30 cm –Mv) wordt aanbevolen om in een zo vroeg mogelijke fase van de planvorming in de desbetreffende delen een inventariserend archeologisch (voor)onderzoek uit te laten voeren. In een dergelijk archeologisch onderzoek zal de vereiste informatie verzameld worden op basis waarvan een belangenafweging kan plaatsvinden. Vervolgens kan op basis van de resultaten besloten worden of archeologische begeleiding tijdens de planuitvoering al dan niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van gebieden met een lage archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische vindplaatsen zeer klein geacht. Voor deze zones gelden in principe geen beperkingen met betrekking tot de geplande ingrepen. Het Bureau Cultureel Erfgoed vraagt wel dat het ruim op voorhand gewaarschuwd wordt wanneer bodemingrepen, zoals bv. het bouwrijp maken, uitgevoerd worden zodat een archeologische controle² op tijd in de weekplanning kan worden ingeschreven.

² De aard van deze controle moet nog worden uitgewerkt.



figuur 9: Archeologische waarderingskaart plangebied met gekoppelde voorschriften

Oranje = hoge verwachting

Blauw = lage verwachting, maar wel een zone met een hoge informatiewaarde

Er dient ook opgemerkt te worden dat, bij afwezigheid van een bevoegd archeoloog, eventuele vondsten die gedaan worden tijdens bijvoorbeeld planuitvoering, vallen onder de informatieplicht zoals vastgesteld in artikel 47 van de Monumentenwet 1988.

Artikel 47

1. *Hij die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is, is verplicht hiervan binnen drie dagen aangifte te doen.*
2. *De aangifte dient te geschieden bij de burgemeester van de gemeente waar de vondst is gedaan (of bij het bevoegde gezag i.c. het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda) of, wanneer de vondst werd gedaan buiten het grondgebied van enige gemeente, bij Onze Minister.*
3. *De burgemeester geeft van deze aangifte onverwijld kennis aan de directeur van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.*

Hoewel voor zones in natte landschappelijke eenheden een lage archeologische verwachting geldt voor wat nederzettingssporen betreft, hebben de natte zones toch een bijzondere status door de mogelijke uitstekende bewaringsomstandigheden van de organische component van het archeologische vondstmateriaal zoals hout, leder, textiel, plantenresten, zaden en vruchten,... enz. Het zijn met andere woorden zones met een hoge informatiewaarde doordat er mogelijk een bijzondere archeologische dataset kan verworven worden. Deze dataset moet in relatie tot de bewoningsactiviteiten uit aangrenzende zones met een middelmatige en/of hoge verwachting worden gezien. Om vast te kunnen stellen in welke gebieden organische resten mogelijk goed geconserveerd zijn, is voorafgaand aan de planuitvoering een beperkt vooronderzoek van belang. Vervolgens kan op basis van de resultaten besloten worden of archeologische begeleiding tijdens de planuitvoering al dan niet noodzakelijk is. Door de relatief beperkte archeologische kennis hierover, zijn deze zones van groot belang. In de natte zones liggen bij uitstek mogelijkheden voor het verwerven van nieuwe inzichten op archeologisch gebied.

Op te nemen voorschriften

De terreinen met een hoge archeologisch waarde, zoals deze zijn aangegeven op de archeologische waardenkaart (figuur 9) en de terreinen met een hoge cultuurhistorische waarde, wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De voorschriften zijn van toepassing op alle bodemroerende activiteiten met een diepte van 30 cm -mv. Voorts dient aan de bouwvergunningen verleend binnen het plangebied voorschriften worden verbonden die een archeologisch vooronderzoek verplichten.

Voor de volgende werkzaamheden is een aanlegvergunning nodig:

- a. ontginnen, afgraven, ophogen, vergraven of egaliseren van de bodem;
- b. het dempen c.q. aanleggen van sloten en greppels;
- c. het dempen c.q. aanleggen van kleine geïsoleerde wateren zoals poelen;
- d. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het vellen of rooien van houtgewas;
- f. het bebossen van gronden welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond konden worden aangemerkt;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen.

De aanlegvergunning kan worden verleend indien door het aanleggen of het uitvoeren van bovengenoemde werken, dan wel de daaraan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Hieromtrent wordt door de Burgemeester en Wethouders aan het Bureau Cultureel Erfgoed schriftelijk advies gevraagd. Voor zover het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel te behouden, wordt de aanlegvergunning verleend onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de werkzaamheden adequaat³ archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.

In gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde, behalve dan in de zones met een hoge informatiewaarde, gelden ten aanzien van bodemverstoringen, geen beperkingen. Er is wel een archeologische meldingsplicht⁴. Archeologisch vooronderzoek is hier alleen noodzakelijk bij grootschalige inrichtingsplannen en MER-plichtige projecten. In gebieden waar door grootschalige bodemverstoringen geen archeologische verwachting meer aanwezig is, gelden geen archeologische beperkingen.

³ Volgens een Programma van Eisen en een Plan van Aanpak, opgesteld door of in overleg met het Bureau Cultureel Erfgoed van de Gemeente Breda

⁴ Monumentenwet 1988, art. 47 e.v.

3. BELEIDSKADERS

3.1 STREEKPLAN NOORD-BRABANT 2002

In februari 2002 is het nieuwe Streekplan Noord-Brabant 2002 vastgesteld. In dit Streekplan wordt het provinciale beleid ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant tot 2020 weergegeven.

Het hoofddoel van dit nieuwe Streekplan is een zorgvuldiger ruimtegebruik, gebaseerd op meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

Meer aandacht voor de onderste lagen

Gestreefd wordt naar een robuust water- en bodemsysteem, als onderste laag. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies, dienen bodem- en waterhuishoudkundige aspecten dan ook een belangrijke rol te spelen. Verder streeft de Provincie naar vergroting van de bergingscapaciteit van beken en wateren en wil de Provincie ruimte zoeken voor waterberging. De beekdalen van de Aa of Weerijs, de Bijloop en de Turfvaart zijn aangeduid als zoekgebieden voor regionale waterberging.

Verbetering van de ecologische kwaliteit, verhoging van de belevingswaarde van de natuur en behoud en versterking van de verscheidenheid aan landschapstypen en cultuurhistorische landschapswaarden vormen eveneens als onderdelen van de onderste laag, een tweede speerpunt van het provinciaal beleid.

In de lagenbenadering, welke in het Streekplan wordt gehanteerd, vormt infrastructuur de tweede laag. Mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen te verknopen met de infrastructuur, moeten in de visie van de provincie optimaal worden benut.

Zuinig ruimtegebruik

Door middel van zuinig ruimtegebruik wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tevens stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte dienen dan ook zo goed mogelijk te worden benut. Inbreiden, herstructureren, intensiveren en het benutten van mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik dienen dan ook prioriteit te krijgen. Uitbreiding moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Wanneer uitbreiding onontkoombaar is, moet dit gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied, het zogenaamde rood-voor-groen.

Concentratie van verstedelijking

Woon- en werklocaties dienen zoveel mogelijk terecht te komen in de vijf stedelijke regio's. Dit om enerzijds te zorgen voor voldoende draagvlak voor de economische en culturele functie van de steden en anderzijds om te voorkomen dat het landelijk gebied dichtslibt.

Stedelijke regio's zijn ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden waarbinnen mogelijkheden liggen voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande grote stedelijke concentraties. De ligging aan belangrijke infrastructuur is eveneens van belang geweest omdat dit mogelijkheden biedt voor toekomstige ontwikkelingen op goed ontsloten multimodale knooppunten. Ook natuur- en landschapswaarden zijn van invloed geweest op de begrenzing van de stedelijke regio's.

De stedelijke regio's dienen zich te ontwikkelen tot complete stedelijke gebieden. Dat wil zeggen dat in deze gebieden een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon- werk- en leefmilieu geboden wordt, met bijzondere aandacht voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden en een verbrede landbouw. Naast herstructurering en inbreiding zal daarvoor, ook op langere termijn, onbebouwd gebied moeten worden benut.

Breda is gelegen in de stedelijke regio Breda-Tilburg. Deze regio dient de ruimtedruk als gevolg van de ligging van dit deel van Brabant tussen Rotterdam en Antwerpen op te vangen. De ruimtelijke ontwikkelingen rondom de vervoersknooppunten bieden in deze regio, naast intensiveringsopgaven, eveneens mogelijkheden voor herstructurering van deze gebieden.

Zonering van het buitengebied

De zonering van het buitengebied wordt door de provincie als belangrijk richtpunt gezien voor de revitalisering van het landelijk gebied. In de aangegeven Groene Hoofdstructuur (GHS), waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) onderdeel uit maakt, dienen (potentiële) natuurwaarden en daarmee samenhangende landschapswaarden beschermd te worden.

Binnen de Agrarische Hoofdstructuur (AHS), welke bestaat uit het gebied buiten de GHS, de bebouwde kernen en de infrastructuur, staan de instandhouding en versterking van de landbouw voorop. De GHS en de AHS zijn in het Streekplan verdeeld in 4 hoofdzones, welke onderverdeeld zijn in een aantal subzones.

Binnen het Streekplan zijn bovendien 12 regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE'n) aangeduid, welke zich in de visie van de provincie dienen te ontwikkelen als zelfstandige eenheden waar natuur, landschap en landbouw centraal staan. Te ontwikkelen "robuuste verbindingen" dienen zorg te dragen voor goede ecologische verbindingen tussen de RNLE'n.

Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat de GHS en de AHS-landschap tegen uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur beschermd worden.

In de RNLE'n en de natuurparels buiten deze eenheden is structurele uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag dan ook uitgesloten, afgezien van de aanleg en aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur en afgezien van beperkte afronding van stads- of dorpsranden.

Buiten de RNLE'n en de natuurparels geldt in de GHS en de AHS-landschap dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag alleen toelaatbaar is als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen en onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn. Wel dient dan compensatie van natuur- en landschapswaarden plaats te vinden.

De Bijloop/Turfvaart, gelegen ten noorden van het plangebied, en de Aa of Weerij zijn aangemerkt als ecologische verbindingzones. Deze verbindingzones lopen door tot in de stad Breda.

Direct ten zuidoosten van het plangebied is een gebied gelegen dat aangemerkt is als aardkundig waardevol gebied. Dit gebied omvat een groot gedeelte van het Mastbos. Een deel van het Mastbos heeft de status van natuurparel.

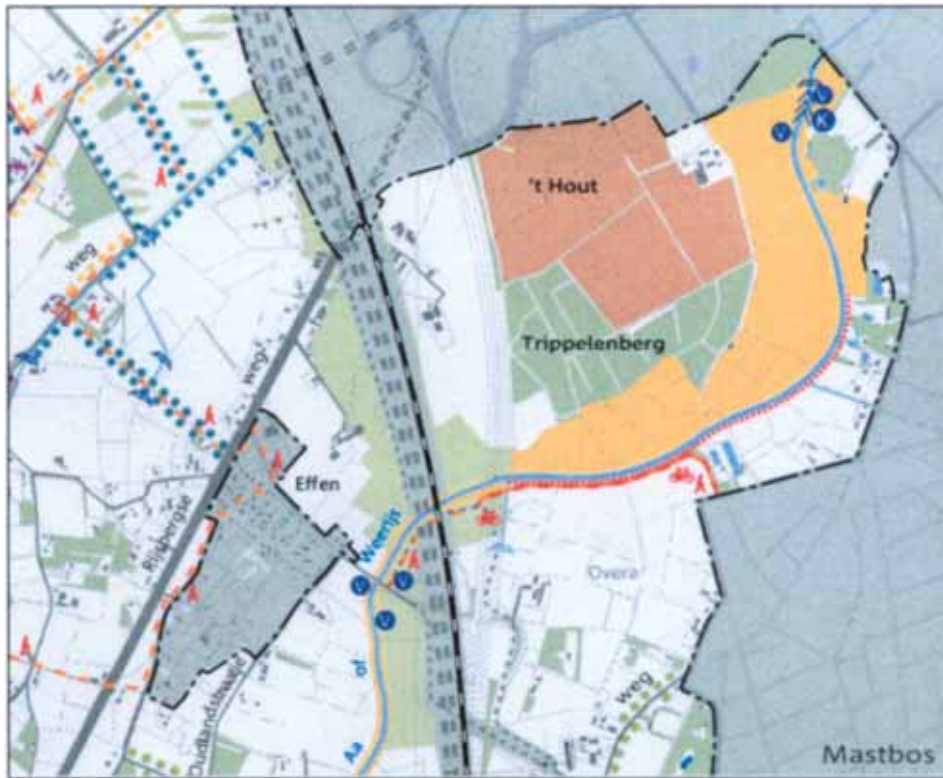
Ten zuiden van het bedrijventerrein is een subzone leefgebied kwetsbare soorten, onderdeel van de GHS-landbouw, opgenomen.

Grensoverschrijdend denken en handelen

Een grensoverschrijdende aanpak acht de Provincie nodig op het gebied van de waterhuishouding en de natuur. Specifieke aandacht voor het rivierengebied, als open gebied en groenblauwe ader door het land en het grensgebied tussen de Brabantse stedenrij en Antwerpen-Hasselt, is in dit licht gewenst. Ook van gemeenten verwacht de Provincie, dat zij aandacht besteden aan grensoverschrijdende aspecten van ruimtelijke plannen en projecten.

Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Op 20 juli 2004 heeft Gedeputeerde Staten de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" vastgesteld. Hiermee is invulling gegeven aan de wens vanuit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om te komen tot een verbetering van het platteland en hiervoor ruimte te geven. In de nota hebben de bebouwingsconcentraties - waartoe ook de kernrandzones behoren - een bijzondere plek gekregen.



figuur 10: fragment Raamplan Weerijis

Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied van tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw maar zeker ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen de functie en de omgeving.

Ontwikkelingsconstructies als rood-voor-groen en ruimte-voor-ruimte zijn systematische uitruilmechanismen die verruimde ontwikkelmogelijkheden koppelen aan kwaliteitsverbeteringen door bijvoorbeeld enerzijds sloop van de overvloedige bebouwing en anderzijds groenontwikkeling en/of het toevoegen van bouwvolume. Het basisprincipe van beide constructies is dat de verruiming van mogelijkheden alleen aanvaardbaar is, doordat er ter plaatse (of elders) een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

3.2 RAAMPLAN WEERIJS

Het Raamplan Weerij, een herinrichtingsplan voor het gebied Weerij, dateert uit 2000. Het gebied van het Raamplan Weerij heeft betrekking op het gebied ten zuidwesten van Breda en wordt begrensd door het Liesbos, het Mastbos en het natuurgebied Pannenhoe. Het onderhavige plangebied maakt deel uit van dit Raamplan. In figuur 10 is een fragment van dit Raamplan weergegeven.

Uitgangspunt van het Raamplan is het verbeteren van het agrarisch gebied door middel van herinrichting van het gebied door betere verkaveling, ontsluiting en waterhuishouding. Voorts dienen door het realiseren van nieuwe natuurgebieden en een netwerk van ecologische verbindingzones, het planten- en dierenleven in Weerij nieuwe kansen geboden te worden om zich te ontwikkelen. Verder is uitgangspunt dat door herinrichting de archeologische en cultuurhistorische waarden vergroot worden, evenals het leefklimaat in het gebied.

Om verdroging van landbouwgronden en natuurgebieden tegen te gaan, wordt in het Raamplan gestreefd naar het vasthouden van zoveel mogelijk water in het gebied door de aanleg van extra stuwen en stuwputjes of het verhogen van bestaande stuwen. Omdat de Aa of Weerij een functie vervult voor viswater, geldt dat de stuwen in deze beek zodanig dienen te worden aangelegd dat vissen de stuw kunnen passeren.

In het dal van de Aa of Weerij, de Bijloop en de Vloeiweide, worden in het Raamplan kwelafhankelijke natuurwaarden nagestreefd. Hier is peilverhoging een belangrijke maatregel om de kwelstroom af te laten buigen van de drainerende waterloop naar de lagere gebiedsdelen.

Voor wat betreft de Aa of Weerij is het natuurontwikkelingsproject Trippelenberg opgezet, die nadere invulling geeft aan dit beleid.

Door de aanleg van ecologische verbindingzones en de realisatie van de ecologische hoofdstructuur langs de Bijloop, de Turfvaart en de Aa of Weerij, wordt in het Raamplan gestreefd naar een meer natuurlijk aanzien van deze beken. De Bijloop dient een overwegende natuurfunctie te vervullen, terwijl de Turfvaart eveneens een functie zal vervullen voor het afvoeren van landbouwwater.

Door het aanbrengen van nieuwe beplanting kunnen de in het landschap aanwezige karakteristieken versterkt worden. Uitgangspunt hiervoor is dat bosjes, houtwallen en houtsingels zoveel mogelijk op elkaar en op andere landschapselementen zullen aansluiten. Hierdoor kan de identiteit en verscheidenheid van de landschapselementen worden verbeterd en versterkt.

Tenslotte dient in het gebied de verkeersveiligheid verbeterd te worden, onder andere door het aanleggen van vrijliggende fietspaden en wordt optimalisatie van de recreatieve structuur nagestreefd.

3.3 WATERPLAN BREDA

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, speelt zowel het oppervlaktewater als het grondwater een belangrijke rol in het plangebied. Goed waterbeheer is dan ook van groot belang om de kwaliteit van het water in stand te houden en te verbeteren.

Ten behoeve van een efficiënt en functioneel waterbeheer heeft de gemeente Breda, in samenwerking met het Waterschap Mark en Weerijss het Hoogheemraadschap West Brabant (thans samengevoegd tot waterschap Brabantse Delta) en de Waterleidingmaatschappij Brabant Water, een integraal waterplan opgesteld. In dit plan zijn de gezamenlijke streefbeelden voor 2030 vastgesteld volgens de nieuwe inzichten dat waterbeheer niet meer los gezien kan en mag worden van de natuur, de ruimtelijke ontwikkeling en het gedrag van bewoners en bedrijven.

Breda is gelegen op de overgang van de hogere, hellende zandgronden en de lager gelegen vlakke kleigronden. In dit overgangsgebied is in potentie een uniek en zeer gevarieerd landschap met bijzondere ecologische waarden aanwezig. Door diverse menselijke ingrepen en activiteiten is de kwaliteit van zowel het oppervlaktewater als het ondiepe grondwater in de beekdalen echter afgenomen.

Vanwege de ligging heeft Breda een risico op wateroverlast bij hevige en aanhoudende neerslag. Het rechte trekken van de beken en het graven van ontwateringsloten hebben geleid tot een nog kortere reactietijd en een nog hogere piekafvoer. Bovendien worden door het broeikaseffect hogere neerslagintensiteiten verwacht. Voor het herstel van het watersysteem wordt, in overeenstemming met de recente inzichten, het natuurlijke systeem als uitgangspunt genomen.

De streefbeelden in het Waterplan zijn gegroepeerd volgens vier integrale thema's, te weten "Landgoederen langs beken en rivier", "Water in de wijk", "Waterknooppunt Breda" en "Waterpartners".

Landgoederen langs beken en rivier

Dit thema omvat natuurontwikkeling en omgevingskwaliteit, herstel van historische landschapswaarden en verdedigingswerken en inpassing van op water georiënteerde recreatie. In 2030 wordt gestreefd naar schoon grondwater en waterlopen in en rond Breda, welke tevens schoon kunnen blijven door diverse maatregelen. De ecologische infrastructuur dient aangelegd te zijn en te functioneren waardoor flora en fauna zich weer kunnen ontwikkelen. De drager voor deze ecologische infrastructuur is het netwerk van waterlopen en waterpartijen.

De beken op de hogere gronden zullen weer meanderen en kunnen periodiek overstromen in daartoe gereserveerde overstromingszones. Dit wordt onder meer beoogd in het eerder genoemde natuurontwikkelingsproject "Trippelenberg".

Water in de wijk

De tastbare, ruikbare, hoorbare en zichtbare aspecten van water zijn vervat in dit thema. Zuinig gebruik van water is binnen dit thema belangrijk. Maatregelen die in 2030 gerealiseerd zouden moeten zijn hebben betrekking op het terugdringen van de belasting vanuit de waterketen op het watersysteem, zoals bronmaatregelen in de waterketen en het gescheiden afvoeren van vuilwater en hemelwater. Goed drinkwater wordt alleen nog gebruikt voor hoogwaardige doeleinden.

Waterknooppunt Breda

Dit thema verwijst naar de ligging van Breda ten opzichte van de hoge zandgronden en de lage kleigronden en de opslag en afvoer van het water in deze gebieden. Uitgangspunt voor 2030 is dat de sponswerking van het stroomgebied zoveel mogelijk is hersteld en het watersysteem zoveel mogelijk zijn natuurlijke afvoercharacteristiek benadert. Dat betekent dat de beken weer een natuurlijk afvoerpatroon en -dynamiek krijgen in een ruim beekdal met ruimte voor overstroming. Waar mogelijk wordt het water vastgehouden.

Waterpartners

Dit thema gaat over duurzame onderlinge samenwerking tussen de waterpartners en over duurzame planvorming.

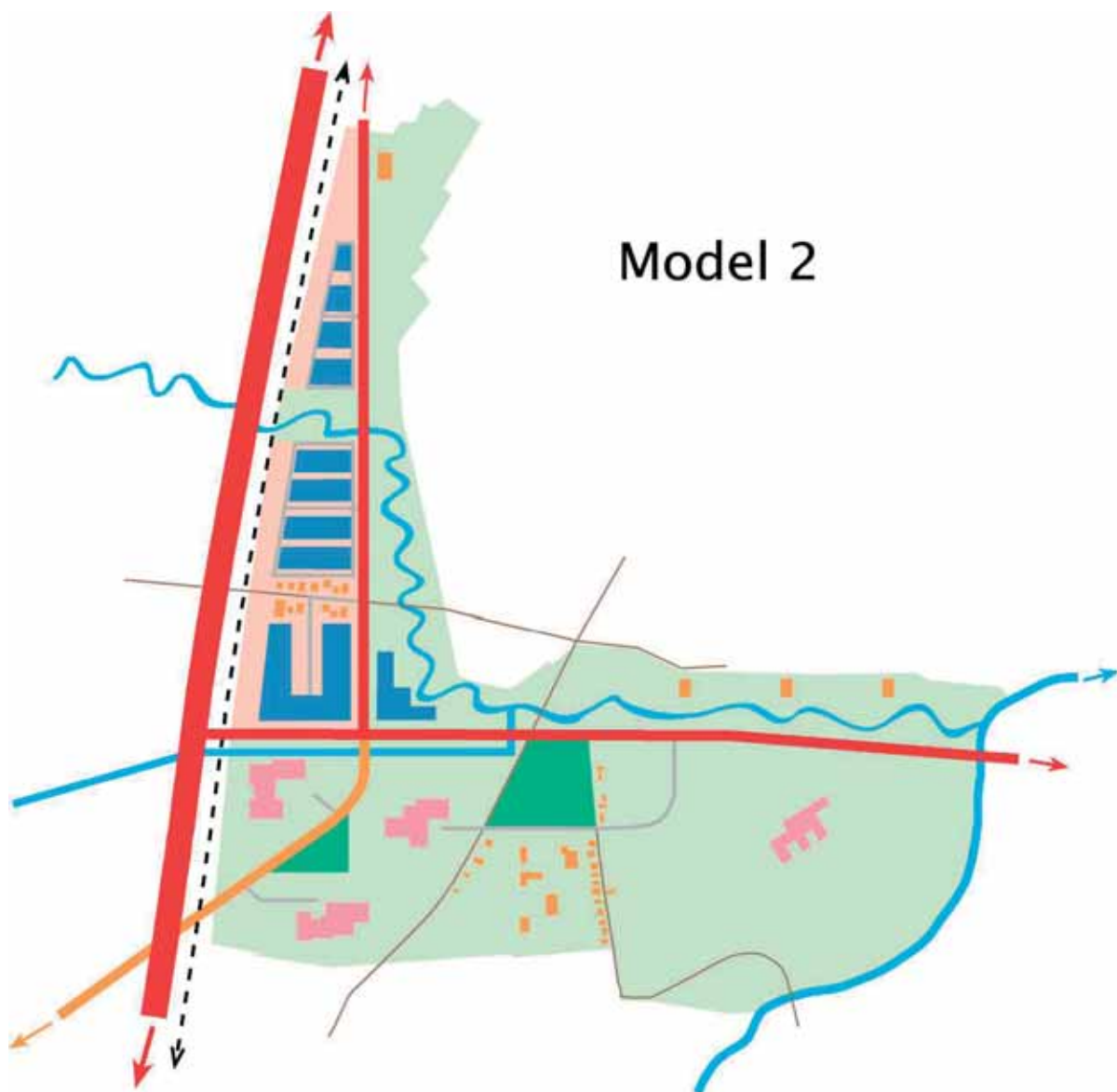
In de nabije toekomst wordt al een aantal projecten en maatregelen, waaronder het natuurontwikkelingsproject “Trippelenberg” uitgevoerd (zie figuur 4). Verder worden jaarlijks uitvoeringsprogramma's opgesteld volgens de streefbeelden en projectprogramma's van het waterplan.

Natuurontwikkelingsproject “Trippelenberg”

In het recent aangelegde Zartbos wordt de beek geflankeerd door kaden met daarachter extensief begraasde graslanden (jaarrondbegrazing met Galloways), ruigten en jong bos. Op de linkeroever van de beek wordt met het verleggen van de kade in de richting van het Essoterrein de mogelijkheid voor waterberging vergroot. De nieuwe kade komt te liggen ter plaatse van het huidige wandelpad en krijgt een functie als wandelpad. Qua dimensionering (kruinbreedte van 2,5 meter en taluds met een steilte van 1 : 2,5) binnen het schaalniveau van het terrein. De beplanting van de kade bestaat uit gras en kruiden; hiermee vormt de kade een corridor voor bijvoorbeeld vlinders. Met de aanleg van een meanderende nevengeul zal de identiteit van dit bestaande natuurgebied als beekdal worden versterkt.

Aan het einde van de bypass is een zand vang geprojecteerd. Het huidig beheer van jaarrondbegrazing met Galloways blijft gehandhaafd. De beplanting langs de kade wordt verwijderd zodat het gehele gebied vanaf de kade overzien kan worden. Door het gebied komt een rondgaande wandelroute. Onder de drukke Graaf Engelbertlaan wordt een ecoduiker aangelegd.

Door de westelijke kade te verplaatsen naar een tracé verder van de beek af ontstaat ruimte voor beekherstel door de aanleg van een accoladeprofiel. De kade wordt zo veel mogelijk tegen de bestaande beplanting aangelegd, waarbij minder waardevolle beplanting wordt gerooid. Over de nieuwe kade komt een wandelpad te liggen. De populieren langs de beek worden alle gerooid. Voorts wordt een poel in de vorm van een geïsoleerde meander aangelegd.



figuur 11: structuurvisie 't hout

3.4 STRUCTUURVISIE 'T HOUT

Door het aanleggen en verbreden van de infrabundel HSL/A16 is de noodzaak ontstaan tot het herinrichten van dit gebied. De huidige A16 is immers verlegd waardoor er een “gat” is ontstaan in de huidige structuur van het gebied.

In de Structuurvisie Breda-West (1998) van de gemeente Breda is een streefbeeld gegeven voor de toekomstige ontwikkeling rondom de nieuwe infrabundel HSL/A16. De Structuurvisie 't Hout van de gemeente Breda, is een nadere uitwerking voor een deel van dit gebied.

Uitgangspunt van de Structuurvisie 't Hout is het streven naar een hoogwaardige inrichting, waarbij water en laanbeplantingen een wezenlijk onderdeel van de inrichting vormen en bestaande elementen in de nieuwe structuur geïntegreerd worden. Door de dominant aanwezige infrabundel wordt deze gezien als richtinggevend voor de inrichting van het gebied.

Bovendien wordt gestreefd naar een hoog ambitieniveau met betrekking tot het uiterlijk van de (nieuwe) bebouwing en buitenruimte langs de Graaf Engelbertlaan als representatieve stadsentree. Om het waardevolle karakter van het landelijk gebied tot zijn recht te laten komen, wordt het aanbrengen van een diffuse rand tussen stedelijk gebied en landelijk gebied voorgestaan. Tenslotte wordt gestreefd naar een nieuwe betekenis voor het kruispunt in Princenhage als recreatief knooppunt van fietsroutes naar het buitengebied.

Aan de hand van deze uitgangspunten zijn twee modellen vervaardigd. In het voorkeursmodel (figuur 11) worden de bijzondere kwaliteiten van het gebied benut en ontstaat er een invulling die zich sterk onderscheidt van andere locaties in de stad en regio.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLANGEBIED

Aan de hand van de inventarisatie en beleidsuitgangspunten van het (omliggende) gebied, kunnen de uitgangspunten voor het plangebied als volgt worden benoemd.

Het behouden en versterken van het karakter van het buitengebied.

Het belangrijkste uitgangspunt is het behouden en versterken van het karakter van het buitengebied. Door de unieke ligging, gedeeltelijk in een RNLE, en de historische waarden van dit buitengebied in relatie tot Breda is het van belang om te voorkomen dat dit gebied te veel zal gaan verstedelijken.

Het creëren van een geleidelijke overgang van stad naar buitengebied.

Kenmerkend voor het gebied ten zuiden van Breda is een geleidelijke overgang van stad naar buitengebied. Op verschillende plaatsen heeft de natuur de mogelijkheid om door te dringen tot in de stad, terwijl op andere locaties de stad doordringt tot in het buitengebied. Een geleidelijke overgang van stad naar buitengebied is daarom uitgangspunt van de ontwikkeling van het plangebied.

Het realiseren en versterken van ecologische verbindingen tussen de verschillende (omliggende) groengebieden.

Het plangebied ligt als een schakel tussen de verschillende natuurgebieden. Bovendien ligt het plangebied aan de rand van de ecologische hoofdstructuur en gedeeltelijk in een RNLE. De ingezette natuurontwikkeling in het gebied dient dan ook voortgezet te worden om tot realisatie van een goed functionerend netwerk van natuur ten zuiden van Breda te komen.

Het herstellen van het watersysteem met als uitgangspunt het natuurlijke systeem.

Het watersysteem in het plangebied wordt van nature gekenmerkt door de aanwezigheid van kwel. Door herstel van dit natuurlijke systeem, kan een bijdrage geleverd worden aan het tegengaan van verdroging en het herstel van de sponswerking van de watersystemen ten zuiden van Breda, teneinde wateroverlast in en rond Breda te verminderen. Herstel van het natuurlijke watersysteem is dan ook uitgangspunt.

Het behouden, versterken en in ere herstellen van cultuurhistorische waarden.

Het plangebied kent een rijke historie waarvan nog veel kenmerken in het gebied bewaard zijn gebleven. Deze historische kenmerken dragen bij aan de identiteit van het landschap en dienen daarom behouden te blijven of, indien noodzakelijk, hersteld te worden. Enkele belangrijke waarden zijn:

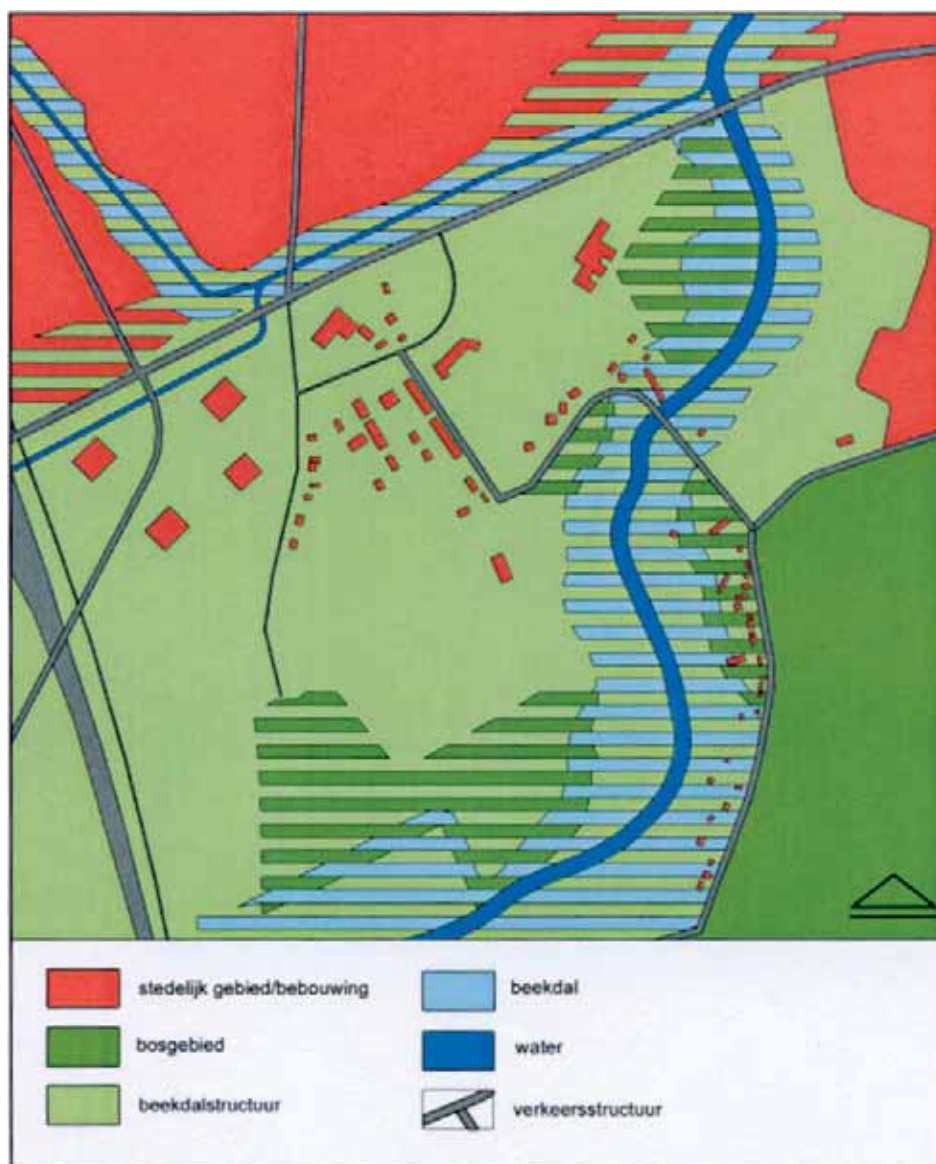
- de open structuur van het beekdal;
- het beekdalbos;
- de kenmerken van de hogere zandgronden zoals de houtwallen;
- de Dr. Batenburglaan;
- de Houtakkerstraat;
- het Mastbos.

Het zorgvuldig inpassen van de bestaande en eventuele nieuwe bebouwing op een dusdanige manier dat de landschappelijke waarden niet worden aangetast.

Ook in een gebied waar landschap en historische kenmerken van groot belang zijn voor de identiteit van het gebied, is het toch mogelijk om nieuwe kleinschalige stedelijke ontwikkelingen te realiseren, mits dit op een zorgvuldige manier gebeurt en behoedzaam wordt omgesprongen met de landschappelijke waarden in het gebied. Door nieuwe stedelijke ontwikkelingen toe te voegen, ontstaat de mogelijkheid om middelen te genereren om de meer kwetsbare, natuurlijke gebieden uit te breiden en verder te ontwikkelen.

Het behouden en versterken van de recreatieve functie.

Op dit moment heeft het gebied een beperkte recreatieve functie. Het behouden en uitbreiden van deze recreatieve functie is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het plangebied. Recreatie mag echter niet ten koste gaan van de natuurontwikkeling in het gebied. Extensieve vormen van recreatie worden derhalve voorgestaan.



figuur 12: beoogde landschappelijk structuur

5. VISIEVORMING

Aan de hand van de uitgangspunten zoals deze verwoord zijn in hoofdstuk 4, is een visie opgesteld voor het plangebied. Deze visie is onder te verdelen in de landschappelijke structuur, de ecologische structuur, de waterhuishouding de bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur en de recreatieve structuur.

5.1 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

De landschappelijke structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezige beekdalstructuur en de daarmee samenhangende (cultuurhistorische) landschapswaarden: een afwisseling van open en gesloten ruimten. De gesloten ruimten worden gevormd door het Zaaarbos en de ten zuiden van het plangebied gelegen Trippelenberg. Daartussen bevinden zich de open ruimten, omgeven door houtwallen en doorsneden door lanen. Ook de (oevers) van de beekdalen worden gekenmerkt door een open structuur.

Deze beekdalstructuur van open en gesloten ruimten bepaald grotendeels het karakter van het gebied. Van belang is om deze landschapswaarden te behouden en te versterken teneinde het karakter van het gebied te kunnen behouden en versterken. De basis voor de toekomstige landschappelijke structuur wordt dan ook gevormd door de (cultuurhistorische)landschapswaarden: de open en gesloten ruimten.

De beekdalstructuur dringt via de Aa of Weerij, het Zaaarbos en het beekdal van de Bijloop/Turfvaart door tot in het stedelijk gebied. Hierdoor krijgt de natuur toegang tot het stedelijk weefsel en ontstaat er een natuurlijke wig in het stedelijk gebied. In de toekomst dient deze wig behouden en versterkt te worden waardoor een impuls gegeven kan worden aan de natuur in de stad.

Over het open beekdal van de Aa of Weerij is een open zichtrelatie aanwezig tussen de stad en het landschap. Afgezien van de aanwezigheid van het Zaaarbos dient deze zichtrelatie zoveel mogelijk behouden te blijven.

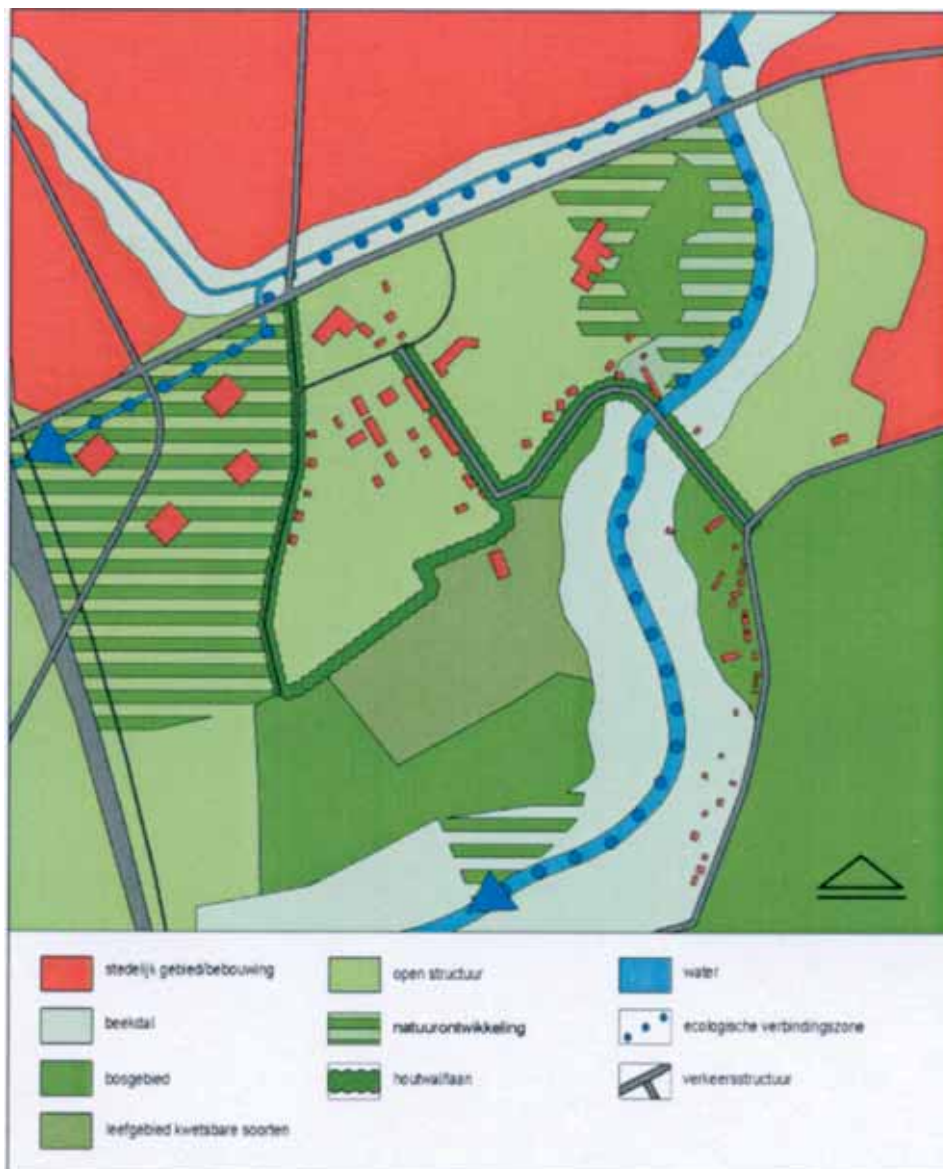
Het landschap van en rondom het plangebied heeft, zoals aangegeven, overwegend een open structuur. In dit open landschap komen op enkele plaatsen meer gesloten structuren die voor een groot deel het open landschap accentueren. Deze gesloten structuren worden gevormd door cultuurhistorische elementen zoals houtwallen en laanbeplanting langs wegen. Behoud, versterking en beperkte uitbreiding van deze cultuurhistorische elementen is uitgangspunt.

5.2 ECOLOGISCHE STRUCTUUR

Zoals eerder is aangegeven is een deel van het plangebied gelegen in een RNLE. In een RNLE worden, door versterking van de onderlinge relaties, zelfstandige eenheden nagestreefd, waar natuur, landschap en landbouw centraal staan. Uitgangspunt is dat deze gebieden groen en landelijk blijven. In het Streekplan is aangegeven dat een deel van het gebied gelegen is in de GHS-natuur, subzone 'overig bos- en natuurgebied'. Langs de Bijloop/Turfvaart en langs de Aa of Weerij zijn ecologische verbindingzones aangegeven.

Deze zones vormen samen met het natuurontwikkelingsgebied in het plangebied een belangrijke verbinding tussen de natuur in het buitengebied en de natuur in de stad.

Een ecologische verbindingzone dient zodanig ingericht te zijn, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. De breedte en de inrichting van de zone is afhankelijk van de natuurfunctie die deze moet vervullen. Rond het plangebied wordt uitgegaan van zogenaamde natte ecologische verbindingzones, welke voornamelijk een functie vervullen voor de migratie van waterafhankelijke flora en fauna.



figuur 13: beoogde ecologische structuur

Een groot deel van het gebied tussen de Dr. Batenburglaan en de Aa of Weerijds zal benut worden voor natuurontwikkeling. Dit betekent niet dat er geen bebouwing gerealiseerd kan worden, maar wel dat de natuurontwikkeling alle ruimte dient te krijgen. In het, in dit deel van het plangebied gelegen, Zaaarbos is al een aantal jaren geleden een start gemaakt met de ontwikkeling van de natuur. Belangrijk is om deze ontwikkeling verder vorm te geven en uit te breiden in westelijke richting waardoor er een relatie zal ontstaan tussen het parkachtige landschap op de plaats van de huidige Rijsbergseweg en het Zaaarbos.

De lanenstructuur in het gebied vervult een verbindende functie tussen de verschillende groengebieden. Om de migratiekansen van soorten te vergroten, wordt deze structuur waar mogelijk versterkt en uitgebouwd, onder meer door het bestemmen en aanbrengen van houtwallen.

5.3 DE WATERHUISHOUDING

Willen landschappelijke- en ecologische structuren zich optimaal kunnen ontwikkelen, dan is verbetering van het huidige waterhuishoudkundige stelsel van grondwater en waterlopen in het plangebied van wezenlijk belang.

Zoals is aangegeven, is de waterhuishouding in het gebied op dit moment niet ideaal. Het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding in het gebied is dan ook het uitgangspunt. In dit kader is het eerder genoemde natuurontwikkelingsproject Trippelenberg opgezet.

Door het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding zal de natuurlijke- en ecologische functie van de Bijloop en de Aa of Weerijds verbeteren. De Turfvaart zal daarnaast een functie voor de afvoer van landbouwwater blijven vervullen.

Door de aanleg van het Zaaarbos, is de waterafvoer in het gebied veranderd. Hierdoor kunnen bepaalde delen van het terrein het water beter vasthouden en krijg de kwel weer de kans om de natuurlijke loop te volgen, wat een kleine bijdrage levert aan het tegengaan van de verdroging. Door de uitvoering van het natuurontwikkelingsproject Trippelenberg zal in het Zaaarbos meer ruimte worden gecreëerd voor het water en zal verdroging nog verder worden tegengaan.

In de hogere gelegen delen binnen het plangebied dient voorkomen te worden dat water te snel wordt afgevoerd, waardoor verdroging ontstaat. De inspanningen dienen er dan ook op te zijn gericht om in deze gebieden juist zo veel mogelijk water vast te houden. Dit betekent ondermeer dat waterafvoerende sloten dienen te worden dichtgeschoven en dat hoogteverschillen moeten worden aangebracht. Er dient voorts gestreefd te worden naar het verder optimaliseren en benutten van infiltratiemogelijkheden.

Gevolg zal voor een groot deel van het plangebied zijn, dat de grondwaterstand verhoogd wordt. Hierdoor zullen in het gebied meer natte gronden en daardoor meer natte, oorspronkelijke ecosystemen ontstaan. Dit zal voornamelijk voor recreanten op bepaalde momenten van het jaar “natte voeten” opleveren.

5.4 BEBOUWINGSSTRUCTUUR

Het plangebied is gelegen aan de rand van de stad. Er is hier sprake van overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikte en afnemende agrarische functie. Men kan met recht spreken van een kernrandzone. Door het op beperkte schaal realiseren van nieuwe bebouwing kan een betere, meer geleidelijke overgang van de stad naar het buitengebied gecreëerd worden en kan de bebouwingsstructuur in het gebied gecompleteerd worden. Door beperkte uitbreiding van bebouwing incidenteel mogelijk te maken op vooraf vastgelegde ontwikkelingslocaties, wordt toch de open structuur van het gebied gehandhaafd.

Door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimteregeling en de rood-voor-groen-constructie wordt door middel van maatwerk een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Het bereiken van ruimtelijke kwaliteitswinst wordt door het positief bestemmen van gronden gewaarborgd.

De bestaande bebouwingsstructuur, een combinatie van solitaire elementen in het landschap en lint-bebouwing, kent beperkte mogelijkheden voor verdichting. Op plaatsen waar de stad oprukt, zoals aan de Houtakkerstraat en in de nabijheid van het Esso hoofdkantoor, zijn mogelijkheden om nieuwe bebouwing toe te voegen. Zij het op beperkte schaal en op voorwaarde dat de natuur in voldoende mate gecompenseerd wordt. Ook is onder deze voorwaarden in beperkte mate verdichting van het lint langs de Dr. Batenburglaan mogelijk.

De bebouwing dient te passen in de bebouwingskarakteristiek van de omliggende bebouwing. Zo wordt ten zuidwesten van het Esso hoofdkantoor de mogelijkheid geboden om via een wijzigingsbevoegdheid een bouwvolume te realiseren met als bestemming "gemengde doeleinden". Deze gronden hadden in het voorheen geldende bestemmingplan "Landelijk Gebied 1973" de bestemming "Bijzondere doeleinden II". Op basis van deze bestemming was het mogelijk om bouwwerken op te richten ten dienste van bijzondere recreatieve doeleinden. Tevens was het mogelijk om twee dienstwoningen te realiseren met een inhoud van 300 m³.

Als compensatie voor deze ontwikkelingslocatie worden de gronden gelegen tussen deze locatie en het Esso hoofdkantoor bestemd tot "natuur". Het te realiseren pand zal aldus gelegen zijn in een natuurontwikkelingszone. In een dergelijke zone is het van belang dat niet alleen de bebouwing past in de natuurlijke omgeving, maar ook de buitenruimte in overeenstemming zal zijn met de aangrenzende natuurontwikkelingszone. Hieraan zullen dan ook hoge eisen worden gesteld.

Langs de linten wordt de mogelijkheid geboden om incidenteel op enkele plaatsen nieuwe, vrijstaande woningen toe te voegen. Aan de Dr. Batenburglaan worden langs de perceelsgrenzen landschapselementen in de vorm van brede houtwallen toegevoegd. Voorts wordt aangesloten bij het karakter van het aangrenzende natuur(ontwikkelings)gebied. Om nieuwe bebouwing te realiseren zijn of worden, in slechte staat verkerende (voormalige agrarische), bijgebouwen gesloopt en vindt compensatie plaats aan de natuur.

Aan de Houtakkerstraat wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren een aantal vrijstaande woningen ter ondersteuning van de bestaande bebouwingsstructuur. In aansluiting op de overgang van stedelijke structuur naar landschappelijke structuur. Hiermee worden middelen gegenereerd om de Houtakkerstraat te reconstrueren en daarmee op te waarderen. Voorts wordt enerzijds een geleidelijke overgang gecreëerd naar het landelijk gebied en anderzijds naar het op het plangebied aansluitende nog te ontwikkelen bedrijventerrein "De Wig" en de stadsrand. Bij het realiseren van deze vrijstaande woningen zullen eveneens overtollige bijgebouwen worden gesloopt. Voort zal niet alleen aandacht worden besteed aan de vormgeving van de bebouwing, maar tevens aan de inrichting van de buitenruimte.

5.5 VERKEERSSTRUCTUUR

De huidige verkeersstructuur wordt gedomineerd door de transportbundel HSL/A16. De stadsas Graaf Engelbertlaan is van een lagere orde en heeft een functie voor de ontsluiting van het zuidelijk deel van de stad en van het plangebied. De Dr. Batenburglaan vervult een functie voor de interne ontsluiting van het plangebied. Aan deze route zijn in de huidige situatie enkele, voornamelijk doodlopende, zijwegen gelegen.

In de beoogde toekomstige situatie zal deze structuur gehandhaafd en versterkt worden. Door het verleggen van de A16 en het aanleggen van de HSL is een groot gebied ontstaan dat opnieuw ingericht dient te worden. Om het (plan)gebied te ontsluiten zullen voor de bestaande percelen en de ontwikke-

6. MILIEU HYGIËNISCHE ASPECTEN EN DUURZAAMHEID

6.1 ALGEMEEN

De hoofddoelstelling van het milieubeleid van de gemeente Breda dat is vastgelegd in de Milieuvisie, is het ontwikkelen en instandhouden van een leefbaar en duurzaam Breda. Om dit te kunnen bewerkstelligen, dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische randvoorwaarden die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de huidige randvoorwaarden, maar dient tevens gekeken te worden naar toekomstige ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op het leefklimaat in het te ontwikkelen gebied.

6.2 GELUID

Een van de factoren die de leefbaarheid bepalen, is verkeerslawaaï afkomstig van (spoor)wegen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. Te veel geluid kan in een aantal gevallen zelfs de gezondheid beïnvloeden. Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in de Wet geluidhinder. Indien nieuwe geluidgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen, scholen en ziekenhuizen) worden gerealiseerd, moet de geluidbelasting op deze objecten worden bepaald en getoetst aan deze normen.

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geschapen voor acht nieuwe woningen en een gebouw dat valt onder de bestemming "gemengde doeleinden". Om de gevelbelasting ten gevolge van het (spoor)verkeer te bepalen zijn akoestisch onderzoeken uitgevoerd door de vakdirectie Milieu van de gemeente Breda (rapportnr: 471711/3101, december 2004 en rapport nr: 780128/62010, 17 januari 2006). In deze onderzoeken is tevens de gevelbelasting op nieuwbouw ten behoeve van gemengde doeleinden berekend.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden en er derhalve geen bezwaren zijn tegen de realisering van de gebouwen.

6.3 LUCHTKWALITEIT

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit (Blk) in werking getreden, laatstelijk gewijzigd in 2005. Daarin is ondermeer bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. Het gaat daarbij om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. Bepaling van de luchtkwaliteit is ook verplicht bij bouwprojecten voor zover het niet om toekomstige arbeidsplaatsen gaat.

Voor het wegverkeer kan de luchtkwaliteit negatief beïnvloeden. Gezien de aanwezigheid van een aantal verkeerswegen, in het bijzonder de Graaf Engelbertlaan, valt het niet uit te sluiten dat de luchtkwaliteit op bepaalde plekken in het bestemmingsplangebied niet voldoet aan de normen. In verband met de nieuwe ontwikkelingen is, door de vakdirectie Milieu van de gemeente Breda, met behulp van het rekenmodel CAR II van VROM/TNO/RIVM de luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingen bepaald (rapportnummer: 471711/3101, december 2004 en rapport nr. 780128/62010, 17 januari 2006). Uit deze onderzoeken blijkt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de nieuwe ontwikkelingen.

6.4 BODEM

In het bestemmingsplangebied zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit over het algemeen geen belemmering vormt voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Op de bodemkwaliteitskaart die voor Breda is opgesteld is het gebied opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de streefwaarde. Dit wil zeggen dat de bodem schoon is.

Op een beperkt aantal plaatsen zijn bodemverontreinigingen aangetroffen. In de meeste gevallen zijn deze verontreinigingen te relateren aan (bedrijfs-)activiteiten die in het verleden hebben plaats gevonden.

De bodemonderzoeken die betrekking hebben op de ontwikkelingslocaties hebben geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor deze ontwikkelingen. De ontwikkelingslocaties zijn echter nog niet in zijn geheel onderzocht. In het kader van de bouwvergunning zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Omdat op de ontwikkelingslocaties voorzover bekend geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, worden er geen verontreinigingen verwacht die de ontwikkelingen zullen belemmeren.

6.5 BEDRIJVEN

Binnen het bestemmingsplangebied en in de directe omgeving hiervan is geen industriële bedrijvigheid aanwezig. De in het bestemmingsgebied aanwezige bedrijvigheid valt voornamelijk binnen de hindercategorie 1 en 2. Dit betekent dat de invloed van deze bedrijvigheid op de leefbaarheid van de omgeving beperkt is. Alleen het vulpunt van de gasinstallatie van het tankstation langs de Graaf Engelbert heeft een relatief groot invloedsgebied. Dit wordt in de paragraaf "externe veiligheid en calamiteiten" besproken.

De ontwikkelingslocaties, waar nieuwe woningen worden gepland liggen buiten de invloedssfeer van de aanwezige bedrijven. De invloed van de bedrijvigheid op de nieuw te ontwikkelen locatie voor bijzondere doeleinden op de omgeving zal beperkt zijn en niet leiden tot de aantasting van de leefbaarheid van de aanwezige woningen.

6.6 EXTERNE VEILIGHEID EN CALAMITEITEN

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Zo zijn er maximaal toelaatbare risico's vastgelegd voor de mens. De aanvaardbare risico's voor externe veiligheid en de noodzakelijke voorwaarden voor het voorkomen van een ongeval met gevaarlijke stoffen op bedrijven zijn vastgelegd in het besluit Risico's zware ongevallen (1999) en Regeling risico's zware ongevallen. Voor de overige bedrijven met gevaarlijke stoffen gaat per 1 juli 2004 het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van kracht.

Voor de aanvaardbare risico's voor externe veiligheid en de noodzakelijke voorwaarden voor het voorkomen van een ongeval met gevaarlijke stoffen op transportroutes is een AMvB externe veiligheid transportroutes in de maak. Deze zijn nu al vastgelegd in een nota van de regering aan de 2e kamer d.d. 15-2-1996 (24.611,nr.1).

Inrichtingen

Binnen het bestemmingsplan bevindt zich een risicovolle inrichting welke onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen valt. Dit is de het LPG tankstation aan de Graaf Engelbertlaan 200.

Het LPG station heeft enkele gevarencirkels:

De Plaatsgebonden Risico contour van 10^{-5} is 25m rondom het vulpunt, 15m rondom de afleverzuil en 25m rondom de LPG-tank. Indien er zich binnen de 10^{-5} contour (gevels van) kwetsbare objecten,

als benoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, bevinden is er sprake van een sanerings-situatie binnen drie jaar. Er mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze contour gerealiseerd worden.

De Plaatsgebonden Risicocontour van 10^{-6} is afhankelijk van de doorzet. Indien er zich binnen de 10^{-6} contour (gevels van) kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden is er sprake van een saneringssituatie voor 2010. Met de nieuwe wetgeving is de risicoruimte van veel LPG stations verkleind. Een sanering voor 2010 is in enkele gevallen zeker niet uit te sluiten. Het LPG tankstation aan de Graaf Engelbertlaan 200 is een van de weinige in Breda waarbij de risicocontouren vrij liggen wat betreft bebouwing. Het bedrijf heeft als een van de weinige, de mogelijkheid om de LPG doorzet te verhogen. Dit kan in de toekomst nodig zijn indien enkele tankstations hun LPG tank moeten saneren. Gezien deze feiten stelt milieu voor om de 10^{-6} contour op 110m in te tekenen. Dit is in de huidige situatie mogelijk en men legt de groeimogelijkheid voor het bedrijf in de toekomst vast.

Binnen deze contour zijn geen nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour als richtwaarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Het invloedsgebied van het LPG station wordt vastgelegd door middel van de 1% letaliteitsgrens, deze ligt op een afstand van 150m vanaf het vulpunt. Binnen het invloedsgebied geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico. Deze waarde is doorzetafhankelijk en houdt een max. aantal personen van 19 per ha. met een maximum van 60 voor het totaal aan aanwezige personen in. Hierbij gaat men ervan uit dat er binnen de 10^{-5} contour geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn. Tevens dient men ten opzichte van het groepsrisico een aantal zaken, welke in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen zijn genoemd, te verantwoorden. Nieuwe ontwikkelingen mogen slechts indien het groepsrisico te verantwoorden is.

Vervoer

In het plangebied loopt een deel van de route gevaarlijke stoffen. Dit ter aansluiting op een provinciale weg en bevoorrading van het LPG station. Voor deze weg zijn geen afstandscriteria genoemd.

6.7 DUURZAAM BOUWEN

Er bestaan verschillende definities van duurzaam bouwen. Alle definities bouwen voort op de definitie van een duurzame ontwikkeling: "onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

Bij het (ver)bouwen van woningen wordt het milieu op verschillende wijzen belast. Hierbij dient zowel naar de bouwfase als naar het gebruik en het onderhoud van de woning gekeken te worden. De milieubelasting kan worden verminderd door bijvoorbeeld verantwoord materiaalgebruik, energie- en waterbesparing, gezond binnenmilieu en afvalpreventie.

De nadruk ligt op de behoefte van de consument aan luxe, comfort, kwaliteit, veiligheid en gezondheid. Daarbij is gezondheid een belangrijke overweging want mensen brengen een groot deel van hun leven binnenshuis door. Duurzaam bouwen betekent dus ook: een woning waarin de bewoner zich prettig voelt.

Uitgangspunt bij nieuwbouw (of renovatie) is dat er zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van duurzame bouwmaterialen. Duurzame bouwmaterialen zijn in principe bouwmaterialen die geen aanslag op het milieu doen en welke geen aanslag doen op uitputbare bronnen.

Hierbij kan je de volgende drie-stappen-strategie toepassen:

1. Voorkom onnodig gebruik (en dus ook verspilling); beperk het gebruik van grondstoffen. Niet bouwen of minder bouwen heeft veel meer effect dan de keuze tussen materiaal A of B. Vanuit de benadering van 'zekerheid' werd in het verleden vaak gekozen voor 'extra stevig', tropisch hardhout dat 'lang meegaat', enz. Een juiste afstemming van materiaalkeuze en hoeveelheid materiaal op de beoogde toepassing voorkomt onnodig gebruik.
2. Gebruik eindeloze bronnen. De keuze voor vernieuwbare materialen (zoals hout, vlas, cellulose, leem, e.d.) beperkt het gebruik van (eindige) primaire grondstoffen. Deze grondstoffen veroorzaken relatief weinig milieudruk.
3. Gebruik eindige bronnen effectief; bijvoorbeeld: zorg voor slank construeren, gebruik secundaire grondstoffen, overweeg de toepassing van sloopmaterialen, maak constructies demontabel, pas prefab-onderdelen toe (deze geven minder bouwafval en maken gecontroleerde verwerking mogelijk). Maar ook: zorg voor het sluiten van stofkringlopen, vermijdt stoffen en materialen met een negatief milieueffect, enzovoort.

Als leidraad voor duurzaam bouwen maakt de Gemeente Breda gebruik van het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen.

Omdat het afkoppelen van regenwater een doelstelling van het beleid is moeten enkel niet uitlogbare materialen worden toegepast.

6.8 AFVAL

Bij de inrichting van het woongebied dient in een vroeg stadium rekening gehouden met de wijze waarop het afval wordt ingezameld. Er dient ruimte gereserveerd te worden voor de vuilniswagens en de afvalverzamelplaatsen. Er dient nagedacht te worden over de plaatsen waar de afvalbakken (vaak worden er grote containers gebruikt) neergezet moeten worden, zowel bij of in de woning als op straat en de wijze waarop de containers door de bewoners op straat kunnen worden gezet (het is niet handig om containers door het huis te moeten verplaatsen). Uitgangspunten dienen te zijn: het beperken van de overlast en het gebruiksgemak voor de bewoners.

6.9 ENERGIE

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energieverbruik en de energiebronnen van de locatie. De optimale situatie zou zijn dat alle benodigde energie opgewekt middels duurzame bronnen. Hoewel dit streefbeeld op dit moment nog niet haalbaar is, kunnen er maatregelen genomen worden om de energiehuishouding zo duurzaam mogelijk te maken. De voorkeurvolyorde voor maatregelen is:

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

Getracht moet worden om bij nieuwe ontwikkelingen het streefbeeld zo dicht mogelijk te benaderen.

6.10 WATERPARAGRAAF

Oppervlaktewater

Langs de zuidoostelijke rand van het bestemmingsplan gebied loopt de Aa of Weerij. De Aa of Weerij voert het water van het gebied ten zuiden van Breda af naar de singels in Breda die het water doorvoeren naar de Mark ten noorden van Breda. In het verleden is de Aa of Weerij deels rechtgetrokken om de waterafvoer te versnellen. Deze versnelde afvoer kan er echter toe leiden dat er in natte perioden,

wanneer de afvoer benedenstrooms van Breda door de hoge waterstand in de Mark stagneert, wateroverlast ontstaat in de stad Breda omdat de singels het water niet kunnen verwerken.

Om de afvoerpiek te verminderen, wordt er langs de beken gezocht naar plekken die kunnen overstromen zodat het water daar tijdelijk kan worden geborgen zodat de afvoerpiek wordt verkleind. Ook het hermeanderen van de beken heeft een afname van de afvoerpiek ten gevolg.

Het westelijke deel van het bestemmingsplangebied valt binnen het plangebied van het natuurontwikkelingsproject “Trippelenberg” van het waterschap Brabantse Delta. In het kader van dit project wordt de kade langs de Aa of Weerij verlegd, zodat de afstand tussen de beek en de kade groter wordt. Tussen de kade en de beek zal een meander worden aangelegd, waardoor een nieuw natuurgebied ontstaat dat tijdens hoogwaterperiodes kan onderstromen en derhalve water kan bergen. Hierdoor zal de afvoerpiek afnemen.

In het bestemmingsplan is de nieuwe kade opgenomen.

Behoudens de Aa of Weerij is er, behoudens de bergingsvijver bij het Esso-kantoor, geen oppervlaktewater binnen het bestemmingsplangebied aanwezig.

Grondwater

In het beekdal van de Aa of Weerij komt kwelwater aan het oppervlak. Dit kwelwater is geïnfiltrerd is zuidelijk gelegen infiltratiegebieden waaronder het Mastbos. De grondwaterstand is hier hoog (grondwatertrap III).

In het hoger gelegen westelijke deel van het gebied is de grondwaterstand dieper (grondwatertrap VII). Hier is niet of nauwelijks sprake van kwel.

Riolering

Het hemelwater dat in het plangebied valt op de wegverharding wordt grotendeels afgevoerd via de bermsloten en niet via de riolering. Slechts een deel van de wegverharding zit aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat op de daken van de panden aan de Dr. Batenburglaan valt wordt wel grotendeels via de riolering afgevoerd.

In het bestemmingsplangebied ligt een gemengd rioleringsstelsel. Dit betekent dat het afvalwater en het schone regenwater in een rioolbuis worden afgevoerd. Bij hevige regenbuien kan het voorkomen dat de riolering het water niet kan verwerken. Om te voorkomen dat de riolering overstroomt is in het Zaaipark, nabij de Maarten de Vriesstraat een overstort aanwezig waar het water ongezuiverd naar het oppervlaktewater kan stromen. Om het aantal overstorten en de vuiluitworp te verminderen is bij deze overstort een bergbezinkbassin aangelegd. Naast deze overstort zijn er op diverse locaties in de Heuvel verbindingen waar het water over kan storten op het rioolstelsel van Princenhage.

Om het aantal overstorten met vervuild water verder te verminderen zal in de toekomst waar mogelijk een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Hierbij wordt (relatief) schoon hemelwater vanaf verhard oppervlak afgekoppeld van het vuilwaterriool.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. Daarom wordt bij de toepassing van een gescheiden rioolstelsel een onderzoek geëist naar de mogelijkheden om dit te voorkomen. Hierbij heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is, moet het water worden opgevangen in retentievoorzieningen.

Het afkoppelen van schone verharde oppervlakken zal geleidelijk gebeuren en plaats vinden op “natuurlijke momenten” dat wil zeggen op momenten dat het riool vervangen moet worden en/of de weg waaronder het riool ligt gereconstrueerd wordt. De projecten zullen worden uitgevoerd in nauw overleg met het waterschap.

Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de voorgestane ruimtelijke kwaliteit gestalte kan krijgen. Het is dan ook wenselijk dat bij bijvoorbeeld nieuwe (woning)bouwplannen alsook bij de (her)inrichting van de (openbare) ruimte, het aspect “beeldkwaliteit” een belangrijke drager zal vormen voor het ontwerp en de uitvoering. Onderstaand worden al enkele uitgangspunten aangestipt.

Vrijstaande woningen

In het plan wordt de mogelijkheid geboden om, op beperkte schaal, nieuwe woningen toe te voegen aan de stedelijke structuur van het gebied. Uitgangspunt van deze nieuwe woningen dient te zijn dat het ontwerp aan zal sluiten op de bestaande woningen en de (natuur)waarden in het gebied.

Wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO in de bestemming “Agrarische doeleinden”

Uitgangspunt voor deze wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO is één pand in een natuurlijke parkachtige omgeving. De uitstraling van het pand dient aan te sluiten bij de natuurlijke omgeving.

Wegen / paden

De wegenstructuur in het gebied dient een groen karakter te hebben om aan te sluiten bij de natuurlijke omgeving van het plangebied. Nieuwe wandelpaden dienen onverhard aangelegd te worden.

Groen / natuurontwikkeling

Het aanwezige groen dient een natuurlijk karakter te hebben, in tegenstelling tot het groen in de stad, welke over het algemeen een gecultiveerd cq parkachtig karakter heeft.

Nieuwe natuurontwikkeling dient aan te sluiten bij het karakter en de natuurlijke kwaliteiten van het gebied.

7. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

7.1 HOOFDOPZET

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Door gebruikmaking van een grote mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld.

Voor het plangebied is de planopzet vooral gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Daarnaast is een beperkte toevoeging van bebouwing mogelijk gemaakt. Een en ander komt tot uitdrukking in de voorschriften en blijkt ook uit de plankaart.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 BESTEMMINGEN

Woondoeleinden

Deze bestemming regelt het wonen in het plangebied. Op een aantal locaties is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van nieuwe woningen.

Kantoordoeleinden

Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen voor de bebouwing van het hoofdkantoor van de Esso.

Bijzondere doeleinden I

Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen voor het gebied rond de Marechaussee kazerne en na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied ten zuidwesten van het Esso hoofdkantoor.

Bijzondere doeleinden II

Deze bestemming geeft een regeling voor het bestaande bedrijventerrein gelegen tussen de Graaf Engelbertlaan, de Houtakkerstraat en Dr. Batenburglaan.

Agrarische doeleinden

Deze bestemming geeft een regeling voor de (onbebouwde) agrarische gronden in het plangebied.

Horecadoeleinden

Deze bestemming geeft een regeling voor de horeca in het plangebied.

Natuur

Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen voor de natuur in het plangebied. Onder deze bestemming valt het Zaartbos, de waterpartij grenzend aan het hoofdkantoor van de Esso evenals de gronden gelegen tussen het hoofdkantoor van de Esso en ontwikkelingslocatie 1.

Waterhuishoudkundige doeleinden

Deze bestemming regelt de benodigde waterlopen die minimaal noodzakelijk zijn voor een goede duurzame afvoer van het oppervlaktewater.

Verkeer

Deze bestemming regelt de wegen in het plangebied. Onderscheid wordt gemaakt in de bestemming stadsas Vs en overige verkeersbestemmingen Vo.

Motorbrandstoffenopslagplaats

Deze bestemming geeft een regeling voor de in het plangebied gelegen gronden voor opslag voor motorbrandstoffen waaronder LPG.

Groenvoorzieningen

Deze bestemming geeft een regeling voor de in het plangebied aanwezige dan wel te ontwikkelen houtwallen.

Bos

Deze bestemming geeft een regeling weer voor de in het plangebied aanwezige bossen.

7.3 WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN EN ONTWIKKELINGSLOCATIES

Het plangebied is gelegen aan de rand van de stad. Het vormt een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bestaande bebouwing op korte afstand van elkaar. Men kan spreken van een kernrandzone waarin de agrarische functie duidelijk ondergeschikt en afnemend is. In het plangebied is een deel van een RNLE gelegen. De grens loopt over het hard van de Dr. Batenburglaan en verder langs de AA en Weerij en dan verder naar het noorden.

Het betreft hier een plangebied gelegen in het buitengebied aan de rand van de stad. Door het op beperkte schaal realiseren van nieuwe bebouwing kan een betere overgang van de stad naar het buitengebied gecreëerd worden. Het gebied kan worden getypeerd als kernrandzone. Door beperkte uitbreiding van bebouwing incidenteel mogelijk te maken op vooraf vastgelegde (ontwikkelings)locaties, wordt toch de open structuur van het gebied gehandhaafd en kan de bebouwingsstructuur in het gebied worden gecompleteerd.

Door gebruik te maken van de binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant gecreëerde regelingen “ruimte-voor-ruimte” en “rood-voor-groen” wordt door middel van maatwerk een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Het bereiken van ruimtelijke kwaliteitswinst wordt door het positief bestemmen en het sluiten van overeenkomsten met de desbetreffende eigenaren van de gronden gewaarborgd.

De ontsluiting van de nieuwbouw zal plaatsvinden op de bestaande straten, Houtakkerstraat, Gr. Engelbertlaan en Dr. Batenburglaan. Voor wat betreft parkeren zal voldoende parkeergelegenheid op eigen grond worden gerealiseerd.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO in de bestemming “Agrarische doeleinden”

Op deze locatie wordt in verband met het huidige gebruik in eerste instantie gekozen voor de bestemming “agrarische doeleinden”. Wel wordt via een wijzigingsbevoegdheid (op termijn) onder voorwaarden de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwing met de bestemming “Gemengde doeleinden”. Dit perceel had in het voorgaande bestemmingsplan de bestemming “Bijzondere doeleinden II” met een bebouwingspercentage van 1%. Voor deze mogelijke wijziging vindt compensatie plaats door de gronden gelegen tussen deze locatie en het hoofdkantoor van de Esso (ruim 3 ha), als natuur(ontwikkelings)gebied te bestemmen en in te richten. Deze gronden zijn grotendeels eigendom van de gemeente en hadden voorheen de bestemming “Bijzondere Doeleinden II”. Gelet op de ligging

van de locatie, grenzend aan een natuurgebied dat nog ontwikkeld moet worden, wordt de voorkeur gegeven aan het situeren van de toekomstige bebouwing nabij de Dr. Batenburglaan op voldoende afstand van de bestaande woonbebouwing. Landschappelijk ontstaat hierdoor een goede open relatie vanaf de Graaf Engelbertlaan richting het Zaartbos.

Door de wijzigingsbevoegdheid worden middelen gegenereerd om ruim 3 hectare, die voorheen de bestemming "Bijzondere Doeleinden II" hadden, als "Natuurgebied" te bestemmen en in te richten. Hiermee kunnen de thans aanwezige natuurwaarden in de toekomst verder ontwikkeld worden. Gelet op de ligging nabij het Zaartbos is dit een positieve bijdrage voor het ontwikkelen van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied en zal deze waarden versterken. Hiermee wordt voldaan aan de regeling "rood-voor-groen", zoals aangegeven in het Streekplan 2002 en de ontwerppartiële herziening van het Streekplan van 29 juni 2004. Tevens past dit in het beleid, zoals verwoord in de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" vastgesteld op 20 juli 2004, aangezien in ruil voor een stedelijke functie een aanmerkelijke verbetering van de groene kwaliteit van het buitengebied wordt bereikt.

De actuele natuurlijke waarden in dit gebied zijn nog gering. Door dit gebied specifiek te bestemmen tot natuurgebied zal een bloemrijk grasland ontstaan met extensieve begrazing en worden enkele poelen voor amfibieën aangelegd. Tevens zal een recreatief voetpad worden aangelegd, zodat het gebied toegankelijk is voor het publiek. Het is een waardevolle aanvulling op het nabijgelegen natuurontwikkelingsproject "Trippelenberg" waarvan de uitvoering al is gestart.

Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO in de bestemming "Bijzondere doeleinden I"

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het geval dat de Marechaussee hun activiteiten ter plaatse beëindigen. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, binnen het op de plankaart aangegeven gedeelte de bestemming "Bijzondere doeleinden I (BD I)" wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden (W)", onder voorwaarde dat de woningen gelegen zijn aan de Dr. Batenburglaan en aansluiting gezocht wordt met de bestaande woonbebouwing aan de Dr. Batenburglaan.

Ontwikkelingslocaties 1 t/m 5

De Houtakkerstraat had vroeger een historische functie, maar is deze door de aanleg van de A16 kwijtgeraakt. Het gevolg is dat de Houtakkerstraat en omgeving thans een verloren stukje Breda is en erg rommelig en enigszins verpauperd is. Door de verplaatsing van de A16 en de Rijsbergseweg wordt de kans geboden om de Houtakkerstraat ten delen in ere te herstellen. Op basis van het bestemmingsplan HSL / A16 zal aan de overzijde van de Houtakkerstraat op termijn een bedrijventerrein (De Wig) worden gerealiseerd. Hiermee komt de Houtakkerstraat als het ware ingeklemd te liggen tussen twee bedrijventerreinen.

Gelet op de huidige economische situatie en tijd wordt de mogelijkheid geboden om een drietal grote (onverkoopbare) percelen splitsen en in het totaal vijf nieuwe vrijstaande woningen te realiseren, waarbij een minimale perceelsbreedte van circa 30 meter wordt aangehouden.

In ruil hiervoor is/wordt overtollige en verpauperde (agrarische) bebouwing gesloopt en kan door de gemeente een perceel worden verworven, dat de mogelijkheid biedt om de Houtakkerstraat te verleggen. De Houtakkerstraat is thans gelegen op de privé-eigendommen van de aangrenzende eigenaren. Hiermee kan een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden bereikt.

Op één van de percelen was een fouragehandel gevestigd. Er heeft ter plaatse een grote hal van circa 1.000 m² gestaan en op het terrein vond veel hooiopslag plaats. De overtollige bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt. Gelet op de ligging, tussen al bestaande woonkavels aan een cultuurhistorisch lint, wordt de mogelijkheid om vrijstaande woningen te realiseren als passend gezien. Doordat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur van de Houtakkerstraat, vindt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats die van invloed is op de gehele omgeving. Gelet op het bovenstaande komt deze ontwikkelingslocatie in aanmerking voor de "rood voor groen" regeling, zoals weergegeven in het

Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

Uit onderzoek blijkt dat de handhaving van bestemmingsplannen die betrekking hebben op (een deel van) het buitengebied op een aantal onderdelen tot problemen leidt. Zo wees in 1986 een onderzoek van de Universiteit van Amsterdam uit, dat veranderingen in gebieden met een gemengde bestemming (agrarisch/landschappelijk/recreatief) in 90% van de gevallen plaatsvinden zonder de daarvoor vereiste aanlegvergunning. Zeven jaar later, in 1993, bleek bij een onderzoek in de provincie Zuid-Holland het percentage illegale veranderingen in de gemengde gebieden nog onveranderd op 90% te staan. Om de handhaving te verbeteren is door de Provincie Noord-Brabant de nota "Handhaving Bestemmingsplannen Buitengebied: Een Brabantse Aanpak (november 1995)" opgesteld. In deze nota wordt een methode beschreven voor het ontwikkelen van een bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak voor de handhaving van bestemmingsplannen buitengebied. Deze aanpak kent diverse pijlers:

1. het ontwikkelen van draagvlak voor beleid en voor uitvoering daarvan;
2. de afspraak tussen partijen, dat handhaafbare thema's ook daadwerkelijk gehandhaafd zullen worden en dat voor andere thema's partijen tot overeenstemming komen over de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid ervan.

In dit bestemmingsplan is op verschillende manieren rekening gehouden met de handhaafbaarheid.

Draagvlak

Uit onderzoek blijkt dat bij het opstellen van veel plannen voor het buitengebied wordt uitgegaan van een top-down model (Provincie Noord-Brabant, 1995). Dit model gaat uit van één partij (vaak de overheid) die problemen definieert en het besluit neemt hoe deze problemen aan te pakken. In veel gevallen blijkt deze aanpak niet het gewenste resultaat op te leveren: het verlies van vertrouwen in de (gemeentelijke) overheid, het niet naleven van regels etcetera. Daarom wordt de voorkeur gegeven aan een ander model namelijk het pluricentrisch model. In dit model staat het zoeken naar gemeenschappelijke doelstellingen centraal.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is door overleg en inspraak met de bewoners en gebruikers van het gebied gestreefd naar consensus over het te voeren beleid.

Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid

In dit bestemmingsplan is ten aanzien van deze pijler onder andere rekening gehouden met:

- rechtszekerheid
- flexibiliteit
- handhaafbaarheid.

Op deze aspecten wordt hieronder kort ingegaan.

In verband met de rechtszekerheid legt dit bestemmingsplan in eerste instantie de feitelijk bestaande toestand juridisch vast. Daarnaast worden voor een beperkt aantal locaties ontwikkelingen toegestaan, die passen in het gebied en aansluiten bij het beleid.

Om toekomstige ontwikkelingen voldoende flexibel te benaderen is het mogelijk om geaccordeerde wijzigingen in dit bestemmingsplan op te nemen. Hierbij dienen de uitgangspunten van beleid als toetsingskader.

Het draagvlak voor handhaving is te versterken door de handhaving niet te richten op de regelgeving sec, maar vooral op de doelstellingen waarover bij het opstellen van het plan al een zekere mate van consensus is ontstaan tussen de gemeente en diverse belangengroepen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de (technische)handhaafbaarheid van regels die bijvoorbeeld de natuur- en landschapswaarden moeten beschermen. Daarbij is zoveel mogelijk gestreefd naar een selectief gebruik van het aanlegvergunningstelsel.

De gemeente Breda speelt bij de handhaving een belangrijke rol. De zelfstandige handhavingsbevoegdheid van Waterschap Mark en Weerij en Hoogheemraadschap van West-Brabant blijft onverlet. Sinds 1999 heeft op het grondgebied van Breda een aantal projecten Handhaving Buitengebied plaatsgevonden, waarbij vertegenwoordigers van zowel het Hoogheemraadschap van West-Brabant en het Waterschap Mark en Weerij (thans waterschap Brabantse Delta) intensief zijn betrokken en deel hebben uitgemaakt van de handhavingsteams.

Voor een goede handhaving is allereerst controle nodig. Ter voorkoming van het ontstaan van nieuwe gedoogsituaties en ter vermindering van de schijn van willekeur dient deze controle zo systematisch mogelijk plaats te vinden. Naast de gebruikelijke controle op naleving van verleende bouw- en aanlegvergunningen dient daartoe een aantal belangrijke handhavingsthema's periodiek gecontroleerd te worden volgens onderstaand schema:

- alle illegale bouwwerken (op gebruik en illegale uitbreiding, eenmaal per jaar);
- alle onder het overgangsrecht gebrachte gebouwen en gebruiksvormen (op vergroting van de afwijking van het bestemmingsplan), eenmaal per jaar;
- alle voor opslag gebruikte gebouwen, eenmaal per jaar;
- alle tijdelijke vrijstellingen ex artikel 17 WRO, eenmaal per jaar;
- alle seizoensplaatsen voor kampeermiddelen, aan het eind van het seizoen;

- alle tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, aan het eind van het seizoen;
- alle houtopstanden (op aanwezigheid en bedreigingen), eenmaal per jaar;
- alle natuur(kern)gebieden, eenmaal per jaar.

Uitgangssituaties (voor zover nog niet bekend) en wijzigingen dienen hierbij, respectievelijk bij eerste controles en vervolgcontroles, schriftelijk en fotografisch te worden vastgelegd.

Ook op zaken die zich voor systematische periodieke controle minder lenen (bijvoorbeeld omdat constatering moeilijk is, of omdat de uitgangssituatie moeilijk is vast te leggen, zoals illegaal verblijf van seizoenswerkers en werken die reliëf en bodemopbouw kunnen aantasten) dienen regelmatig gecontroleerd te worden.

Naast controle is voor een goede handhaving een eenduidige administratiefjuridische behandeling van initiatieven en van geconstateerde overtredingen noodzakelijk. Te volgen beleidslijnen bij afwegingen met betrekking tot wijzigingen, vrijstellingen en aanlegvergunningen en bij keuzes tussen administratiefrechtelijke vervolging (toepassen van bestuursdwang, opleggen van uitsterfregeling) dienen te worden vastgelegd in een door de Gemeenteraad vast te stellen beleidsnota handhaving.

Ten behoeve van controle en administratiefjuridische behandeling dienen middelen beschikbaar te zijn in de vorm van voldoende menskracht, scholing, elke vier jaar te vervangen luchtfoto's et cetera. In de gemeentelijke begroting dient een post "handhaving bestemmingsplannen" te zijn opgenomen.

Jaarlijks dient een verslag/evaluatierapport van het handhavingsbeleid aan de gemeenteraad voorgelegd te worden, waarin onder andere gewenste en ongewenste ontwikkelingen met betrekking tot de handhavingsthema's met behulp van kaartmateriaal gevisualiseerd worden. Naar aanleiding hiervan wordt het beleid zonodig jaarlijks bijgesteld.

Aan het handhavingsbeleid dient regelmatig in de plaatselijke pers aandacht te worden besteed. Hierbij dient niet zozeer de regelgeving op zich, als wel de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen in beeld gebracht te worden.

Om vast te stellen of het bestemmingsplan ook in de toekomst blijft voldoen aan de gestelde eisen speelt nazorg een belangrijke rol. Periodieke toetsing van het bestemmingsplan aan nieuwe ontwikkelingen is daarbij noodzakelijk. De gemeente Breda streeft erna om het bestemmingsplan jaarlijks te onderwerpen aan een dergelijke functioneringstoets.

8. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 VOOROVERLEG

In het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (B.R.O.) hoofdstuk 4 “Gemeentelijk planologisch beleid”, zijn in artikel 10 regels opgenomen met betrekking tot het voeren van overleg bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders zijn gehouden, daar waar nodig, overleg te plegen met de diensten van het Rijk en de Provincie Noord-Brabant dan wel met instanties die belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het onderhavige bestemmingsplan in het geding zijn.

8.2 RESULTATEN VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO is schriftelijk gereageerd door:

1. Gastransport Services, district zuid;
2. Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie (ZLTO);
3. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
4. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. Provinciale Planologische Commissie (PPC);
6. Brabantse Milieufederatie;
7. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Zuid;
8. Waterschap Brabantse Delta.

De instanties genoemd onder 1 en 2 delen mede tegen het bestemmingsplan geen bezwaren te hebben.

De instantie genoemd onder 3 geeft aan dat beleidsmatige opmerkingen via de PPC zullen worden ingebracht.

De instantie genoemd onder 4 vermeldt dat indien er geen rijksbelangen in het geding zijn en dat de advisering in het kader van artikel 10 BRO via de provincie loopt.

De ingekomen reacties in het kader van het vooroverleg worden hieronder in samenvatting weergegeven waarna een reactie volgt.

Provinciale Planologische Commissie (PPC)

1. Rood-voor-groen op enkele locaties afweegbaar mits ze gelijktijdig planologisch verankerd zijn. Zonder zekerstelling van een dergelijke constructie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden onaanvaardbaar (cat.I).
2. Begrenzing Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE) dient te worden vertaald door middel van een aanduiding of dubbelbestemming in het bestemmingsplan (cat. II).
3. Bosbestemming niet opgenomen in de voorschriften. De bosbestemming dient door een passende bestemmingsplanregeling met aanlegvergunningstelsel te worden opgenomen.
4. Ontwikkelingslocaties 2 & 3 maken onderdeel uit van de Groene Hoofdstructuur met de aanduiding ‘leefgebied kwetsbare soorten’ tevens maken de percelen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, aanduiding ‘beheersgebied’. Om die reden is woningbouw niet toegestaan en dient een passende bestemming te worden opgenomen (cat. I).
5. De in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden dienen te worden gezien in het licht van de nota “Buitengebied in ontwikkeling” die binnenkort verschijnt.
6. De ontwikkelingslocaties 4, 5 & 6 liggen binnen de RNLE. Van beperkte afronding van de stadsrand die duidelijk tot verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leiden is geen sprake. De in de toelichting opgenomen voorwaarde dat het toegestaan is

- bebouwing te realiseren als daarbij nieuwe natuur wordt aangelegd, is boterzacht. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.
7. Op de plankaart van het concept-uitwerkingsplan Breda-Tilburg is voor een deel van dit gebied de aanduiding transformatieruimte afweegbaar opgenomen voor het ontwikkelen van bedrijventerrein voor de periode tot 2015. Aansluiting op het concept-uitwerkingsplan wordt gemist (cat. II).
 8. In de toelichting met betrekking tot de ontwikkelingslocatie bijzondere doeleinden staat dat deze locatie ligt in het natuurontwikkelingsgebied. Dit is onjuist. Op basis van het streekplan en de begrenzing van de RNLE is dit perceel gelegen in de Agrarische Hoofdstructuur, aanduiding landbouw (cat. II).
 9. Gelet op een aantal bestemmingswijzigingen wordt verzocht een handhavingsparagraaf op te nemen, waarin aandacht wordt besteed aan de functieveranderingen, eventueel verleende vrijstellingen en gedoogsituaties (cat. I).
 10. Het hele plangebied kent een middelhoge archeologische waarde. Voorafgaand aan eventuele ruimtelijke ontwikkelingen dient archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. Hierop dient in de toelichting te worden ingegaan (cat. II).
 11. Het artikel 17 'Vrijstellingsbevoegdheid' voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen mist de voorwaarde dat aantasting van de bestaande natuur- en landschapswaarden dient te worden voorkomen. Daarnaast dient gezien het Streekplanbeleid dergelijke voorzieningen in de Groene Hoofdstructuur en RNLE te worden uitgesloten (cat. I).
 12. Er dient aandacht te worden besteed aan de ontsluiting van de eventueel te projecteren woningen in geval van calamiteit. Verder is inzicht gewenst in de parkeernorm ook in geval van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het nieuwe Aanbevelingen Verkeersvoorzieningen bebouwde kom 2004 (cat. II).
 13. Er dient aandacht besteed te worden aan het feit dat een deel van het gebied gelegen is in het zoekgebied regionale waterberging (Cat. II).
 14. Het akoestisch rapport ontbreekt nog. Wegverkeerslawaaï maar ook spoorweglawaaï kan leiden tot een ontheffings situatie. Behalve aandacht voor de mate van geluidhinder, is het voldoen aan het hoofd- en subcriterium alsmede het voldoen aan de voorwaarde van een geluidsluwe gevel mogelijk problematisch. Wanneer ontheffing niet mogelijk blijkt, kan ook aandacht worden besteed aan maatregelen bij / aan het gebouw. Ook de wijzigingsbevoegdheid vraagt hierbij aandacht (cat. II)
 15. In het bestemmingsplan dient t.a.v. de ontwikkelingslocaties onderzoek plaats te vinden naar bodemverontreiniging, hinder van bedrijven, externe veiligheid en luchtkwaliteit. In het ontwerpbestemmingsplan Talmazone is voor het LPG-vulpunt een veiligheidszone van 160 meter toegepast, terwijl in het voorliggende plan 80 meter is aangegeven. De binnenkort komende ministeriële regeling 'externe veiligheid' zal hierover duidelijkheid bieden (cat. II).
 16. Mist een strategisch plan waarin bepaalde keuzes worden verklaard.
 17. Ten aanzien van de waterparagraaf wordt, gezien de waterbelangen in het gebied een categorie-I opmerking geplaatst.

Reactie:

De opmerkingen genoemd onder 2, 3, 4 en 8 t/m 17 zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. 1, 5 en 6.

In de beleidsnota "Buitengebied in Ontwikkeling", zoals deze op 20 juli 2004 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld, is in hoofdstuk 1.5 "Ontwikkelingsconstructies" het volgende opgenomen:

Ontwikkelingsconstructies als rood-voor-groen en ruimte-voor-ruimte zijn systematische uitruilmechanismen die verruimde ontwikkelmogelijkheden koppelen aan kwaliteitsverbeteringen door bijvoorbeeld enerzijds sloop van de overtollige bebouwing en anderzijds groenontwikkeling en/of het toevoegen van bouwvolume. Het basisprincipe van beide constructies is dat de verruiming van mogelijkheden al-

leen aanvaardbaar is, doordat er ter plaatse (of elders) een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

Vastgesteld wordt dat de voorgestelde beleidsverruiming geld waard is. Die financiële meerwaarde kan worden ingezet voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij verruimde ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied kan daarom een tegenprestatie worden gevraagd in de vorm van bijvoorbeeld landschapsverbetering op basis van een groenontwikkelingsplan en/of een landschapssaneringsplan dat stapsgewijs wordt uitgevoerd. Aan deze tegenprestatie moet een analyse, een concrete strategie en voorwaarden ten grondslag liggen. De uitvoering van de tegenprestatie moet worden zeker gesteld. Een open planproces kan zorgen voor draagvlak.

Het gebied kan worden gekenmerkt als kernrandzone. Om op de ontwikkelingslocaties langs de Dr. Batenburglaan een drietal vrijstaande woningen mogelijk te maken, zijn en worden overbodige opstallen (totaal circa 2.000 m²) gesloopt, worden percelen verkocht en om niet overgedragen, welke als houtwal dan wel als natuurgebied worden ingevuld. Voorts zal een substantiële geldelijke bijdrage worden geleverd aan de inrichting van het natuur(ontwikkelingsgebied) ten noorden van de percelen. Voorts worden er houtwallen in het gebied bestemd en als zodanig aangelegd. Deze houtwallen zijn bedoeld om de bestaande (laan)structuur in het gebied te versterken en als (ecologische) verbindingzone te dienen tussen het “paardenbos” en het natuurontwikkelingsgebied ten noorden van deze locaties.

Door het toestaan van deze ontwikkelingen kan een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied worden bereikt, wat past in het provinciaal beleid. De ontwikkeling en aanleg van de natuurgebieden, de aanleg van de houtwallen en de financiële bijdrage zijn in overeenkomsten met de betrokken eigenaren van de percelen vastgelegd en als zodanig zeker gesteld.

De ontwikkelingslocatie voor bijzondere doeleinden is verkleind en omgezet in een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. De locatie had in het oude bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1973” overigens de bestemming “Bijzondere Doeleinden” daar komt bij dat door de mogelijkheid om deze locatie te benutten er middelen vrij komen om het gebied gelegen tussen deze locatie en het kantoor van Esso te ontwikkelen tot een natuurgebied.

Ad. 4.

Gelet op deze opmerking is besloten dit gebied buiten dit bestemmingsplan te laten en aan het nog op te stellen bestemmingsplan “buitengebied Breda-Zuid” toe te voegen.

Ad. 7.

Het plangebied Dr Batenburglaan heeft ons inziens nooit tot het transformatiegebied behoort. Westelijk van het plangebied, in het vigerende bestemmingsplan HSL / A16, is tot aan het tracé van de nieuwe snelweg een bestemming Bedrijfsdoeleinden (BIII) opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de wens om voor de periode tot 2015 bedrijfsterreinen te ontwikkelen. Uitgangspunt is verder geweest dat 50 ha zoekopdracht westelijk van het nieuwe tracé zou komen. Onderhavig plangebied heeft nooit tot het zoekgebied behoord.

Ad. 15.

Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 27 mei 2004, zoals gepubliceerd in het Staatsblad, nummer 250, en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (EV2004084072, zoals gepubliceerd in de Staatscourant van 8 september 2004, zijn de veiligheidscontouren rond het tankstation, motorbrandstoffenopslagplaats bepaald. Het Plaatsgebonden Risicocontour van 10-5 ligt op 25 meter rond het vulpunt, de Plaatsgebonden Risicocontour van 10-6 op 110m, terwijl het invloedsgebied 150 m bedraagt. Tevens is er binnen het plangebied een tank gelegen. Alle contouren zijn als zodanig op de bestemmingsplankaart opgenomen.

Brabantse Milieufederatie

Het voorliggende plan bevat een aantal verstenings- / verstedelijkingsonderdelen die niet in overeenstemming zijn met de functie van het gebied in de ecologische structuur van Breda. Het belang van het groen houden van het gebied moet meer worden gezien vanuit de toenemende stedelijke druk in de directe omgeving. De nieuwe ontwikkelingslocatie voor bijzondere doeleinden samen met de bouw mogelijkheden voor een drietal nieuwe villa's vormen een definitieve barrière in het beekdal van de Aa en Weerijds. Verzocht wordt om de ontwikkelingslocatie voor bijzondere doeleinden en woningen te laten vervallen, dan wel in te krimpen met 80 tot 90 %. Dit deel zou dan betrokken kunnen worden bij het aanliggende geplande natuurgebied.

De nieuwe ontwikkelingslocaties Houtakkerstraat dringen het buitengebied in, wat een ongewenste verschuiving van de stadsrand is en niet past in het overheidsbeleid. Verzocht wordt ook deze ontwikkelingslocaties te laten vervallen.

Reactie:

Voor een reactie met betrekking tot de ontwikkelingslocatie voor bijzondere doeleinden en de drie nieuwe villa's aan de Dr. Batenburglaan wordt verwezen naar de reactie op het PPC-advies ad 5.

De twee meest zuidelijk gelegen ontwikkelingslocaties aan de Houtakkerstraat die gesitueerd waren binnen de RNLE met de aanduiding "Leefgebied kwetsbare soorten" zijn komen te vervallen.

Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen

Geven aan bezig te zijn met het opstellen van een toekomstvisie voor de huisvesting van de Koninklijke Marechaussee aan de Dr. Batenburglaan 180. De mogelijkheid om nieuwbouw te plegen moet blijven bestaan. Door de gronden niet als ontwikkelingslocatie aan te merken wordt deze mogelijkheid ontnomen.

Reactie:

Het feit dat de gronden niet als ontwikkelingslocatie zijn opgenomen houdt niet in dat op deze gronden geen nieuwbouw kan worden gepleegd. De betiteling 'ontwikkelingslocatie' houdt slechts in dat er activiteiten mogelijk worden die voorheen niet aanwezig waren. Voor wat betreft het terrein van de Koninklijke Marechaussee is er sprake van bestaande activiteiten. De voor deze locatie opgenomen bestemming 'Bijzonder doeleinden I' laat nagenoeg dezelfde bebouwingsmogelijkheden toe dan de bestemming 'Bijzondere doeleinden I' in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1973'. Eventuele nieuwbouwplannen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan de bebouwingsvoorschriften en het bebouwingspercentage van 35%.

Waterschap Brabantse Delta

1. Op bladzijde 34 wordt niet ingegaan op de milieuhygiënische aspecten. Met namen 'natuur' speelt hier een belangrijke rol.
2. Het natuurontwikkelingsproject 'Trippelenberg' is deels gelegen in dit plan. Voorgesteld wordt om dit project conform in het bestemmingsplan op te nemen. Met betrekking tot de voorschriften dient in artikel 11, III te worden toegevoegd dat, in verband met de aan te leggen meander, ook aanlegvergunning kan worden verkregen voor oeverbeschermingen. De aan te leggen kade dient de bestemming 'Waterhuishoudkundige doeleinden' te krijgen.

Reactie:

- Ad. 1. In het ontwerpbestemmingsplan zal een milieuparagraaf worden opgenomen die aandacht besteedt aan alle relevante milieuaspecten.
- Ad. 2. De gebiedsinrichting nabij het Zwartbos is op de plankaart aangegeven. Aanlegvergunning voor oeverbescherming is toegevoegd aan artikel 11, III. De nieuwe kade heeft de bestemming "Waterhuishoudkundige doeleinden (WA)" gekregen?

8.3 INSpraak

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening hoofdstuk 4 “Gemeentelijk planologisch beleid” zijn in artikel 6 regels opgenomen betreffende het betrekken van de bevolking bij de voorbereiding van gemeentelijke plannen. De gemeenteraad van Breda heeft in overeenstemming met hetgeen in artikel 6 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald, een inspraakverordening vastgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 10 juni tot en met 7 juli 2004 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast heeft op 16 juni 2004 een inspraakavond plaatsgevonden. Belanghebbenden zijn hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling reacties te geven ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

8.4 RESULTATEN INSpraak

In het kader van de inspraakprocedure zijn schriftelijk zes inspraakreacties ingekomen. Hieronder volgt per inspraakreactie een samenvatting voorzien van ons commentaar.

M.T. van de Bilt, Dr. Batenburglaan 171 te Breda

Willen graag dat hun plannen voor de bouw van een serre met bovenuitbouw en het uitbreiden en vernieuwen van een paardenstal in het bestemmingsplan worden opgenomen. Verder geeft men aan dat op de tekening op hun perceel een houtwal is opgenomen, terwijl hiervan geen sprake is. Ook is de bestaande garage niet ingetekend. Verzocht wordt om de tekening van het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie:

Het bouwblok wordt in het ontwerpbestemmingsplan zodanig verschoven dat de uitbreiding van de woning mogelijk wordt. Voor wat betreft de paardenstal en de garage mag het oppervlak van deze beide bijgebouwen in het nieuwe bestemmingsplan samen 100 m² bedragen. Verder is de bestemmingsplankaart voor wat betreft de houtwal en garage aangepast aan de bestaande situatie.

Novotel, Dr. Batenburglaan 74 te Breda

Een aantal bepalingen in het plan perkt de mogelijkheden voor de (verre) toekomst in. Verzocht wordt om het bouwvlak, het bebouwingspercentage van 50 % en de bepalingen over goot- en bouwhoogte te schrappen.

Reactie:

Het bestemmingsplan is voor uw perceel grotendeels een beheerplan. Ten opzicht van het nu nog geldende “bestemmingsplan “Landelijk gebied 1973” zijn de bebouwingsmogelijkheden zelfs lichtelijk verruimd. Zo was er sprake van een bebouwingspercentage van 40% in plaats van 50% en was de bouwhoogte gesteld op 6 meter in plaats van een goothoogte van 7 meter gekoppeld aan een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

De conclusie dat dit bestemmingsplan de mogelijkheden richting de (verre) toekomst inperken is dan ook onjuist. Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Rijkswaterstaat, Directie Noord-Brabant, Dienstkring Autosnelwegen Breda

1. De bouwvoorschriften voor wat betreft de bijgebouwen zijn niet toereikend voor wat betreft de huidige en gewenste situatie. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte aan te passen naar 10 meter.
2. Verzocht wordt om in hoofdstuk 7 de milieuhygiënische aspecten van de bedrijfsvoering voor de omliggende en geplande woningen mee te nemen. Door samenwerking tussen Rijkswaterstaat de provincie en de gemeente zullen de activiteiten, voornamelijk vracht-bewegingen,

worden uitgebreid. Verzocht wordt om dit mee te nemen in de aspecten en voorschriften van het bestemmingsplan.

Reactie:

- Ad. 1. In het thans nog vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied 1973" waren gebouwen mogelijk tot een hoogte van 6,5 meter op 5 meter van de perceelgrens. In het verleden is door Rijkswaterstaat een zoutloods gerealiseerd met een bouwhoogte van circa 10 meter. Om de huidige en toekomstige gebouwen van Rijkswaterstaat mogelijk te maken, zijn de bouwvoorschriften en de plankaart voor een deel van dit perceel worden aangepast.
- Ad. 2. In hoofdstuk 7 zal onder meer aandacht worden besteed aan de akoestische situatie. Hierbij zal, naast het geluid van het verkeer, ook aandacht worden besteed aan geluid van bedrijven en externe veiligheid rond de aanwezige bedrijven. Bij de nieuwe milieuvergunningverlening zal verdere afstemming met de omgeving plaatsvinden. Maatgevend hierbij zijn, gelet op de afstanden de al aanwezige woningen aan de Dr. Batenburglaan. Het nieuwe bestemmingsplan brengt hierin geen verandering.

Bewoners Dr. Batenburglaan

Een aantal bebouwingsplannen strookt niet met de in het Breda Bericht (ODB/2004.7930) genoemde thema's. Het behoud en de versterking van het landelijke en natuurlijk karakter zou uitgangspunt zijn van het bestemmingsplan.

Reactie:

In het bestemmingsplan en het Breda Bericht staat dat naast het behoud en de versterking van het landelijke en natuurlijk karakter een beperkte toevoeging van bebouwing in het plan mogelijk wordt gemaakt. Door een zorgvuldige inpassing worden de landschappelijke waarden niet aangetast.

Erven Korebrits, Vloed 43 te Breda

Gelet op de grootte van het perceel van de weduwe van de heer H. Korebrits verzoeken wij in het bestemmingsplan twee bouwblokken op te nemen.

Reactie:

Gelet op de al in de omgeving aanwezige woonbebouwing, de grootte van het perceel, de huidige economische situatie en de wens van de gemeente om de Houtakkerstraat te revitaliseren is besloten onder voorwaarden aan dit verzoek mee te werken. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

G.H. van der Hart, Dr. Batenburglaan 179 te Breda

De heer Van der Hart geeft de volgende punten aan:

1. De bebouwing moet zorgvuldig worden ingepast. Deze verstedelijking past niet in het landelijke karakter van het gebied, dat ook nog eens gelegen is in een RNLE-gebied.
2. Het zou ideaal zijn als het bedrijventerrein zou worden verplaatst. De bestaande overlast verdwijnt en alle bouwensen zijn te realiseren. Door extra kapitale villa's langs de Houtakkerstraat kan de verplaatsing worden gefinancierd. Bebouwing in een uniek kleinschalig landbouwgebied met natuurlijk reliëf en open karakter aan de noordzijde aan het begin van de Dr. Batenburglaan kan hierdoor worden voorkomen.
3. Verder zou meer aandacht moeten worden besteed aan versterking natuurlijke waarden door o.a. aanleg van poelen en houtwallen. Daarnaast zouden de weilanden tevens een grotere rol moeten spelen in het herstellen van het watersysteem (betere bufferfunctie). Door de aanleg van wandelpaden en goede ecologische verbinding met het Zaartbos kan men de recreatieve en ecologische functie van het gebied versterken.
4. In het kader van de verkeersveiligheid en het behoud en versterken van de recreatieve functie zijn effectieve verkeerstechnische maatregelen nodig om snelheid en sluipverkeer te beperken.

Reactie:

- Ad. 1 De nieuwe bebouwing is in het bestemmingsplan ingepast op basis van het principe "rood voor groen". Hierdoor is het onder voorwaarde mogelijk om zelfs in een RNLE-gebied uitbreiding van bebouwing toe te staan. Inmiddels is door de provincie op 22 april 2005 besloten de grens van het RNLE-gebied te verleggen. Daar komt bij dat het gaat hier om een beperkte afronding van het stedelijk gebied, waarbij compensatie plaatsvindt door natuurontwikkeling.
- Ad. 2. Het verplaatsen van het bedrijventerrein is economisch niet uitvoerbaar omdat het niet mogelijk om de bebouwingsdichtheid aan de Houtakkerstraat dusdanig te vergroten dat verplaatsing kan worden gefinancierd.
- Ad. 3. In een bestemmingsplan wordt veelal geen concrete invulling gegeven voor de bestemming "Natuur". Wel wordt getracht aandacht te besteden aan het versterken van de natuurlijke waarden en de recreatieve en ecologische functies binnen het plangebied, waarvan het watersysteem deel uit maakt. Zo wordt onder meer voorzien in extra wandelpaden in het Zaartbos.
- Ad. 4. In een bestemmingsplan kunnen geen verkeersmaatregelen worden opgenomen om snelheid en sluisverkeer te beperken. Uiteraard zal bij het verwezenlijken van het bestemmingsplan ook aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en zonodig verkeersmaatregelen worden getroffen.

Naast bovenstaande schriftelijke inspraakreacties zijn tijdens de inspraakavond op 16 juni 2004 de volgende mondelinge reacties gegeven:

- 1. Op de Dr. Batenburglaan richting de hoek waar de boerderij staat, wordt heel hard gereden. Kunnen hier geen snelheidremmende maatregelen worden genomen, zebrapaden en door middel van markering gescheiden fietspaden worden aangelegd.
- 2. Kunnen de locaties voor het gebouw voor gehandicapten (bijzonder doeleinden I) niet worden omgewisseld met de villa's aan de Houtakkerstraat.
- 3. De bestemming Bijzondere Doeleinden is zo breed, dat hierover niet geoordeeld kan worden?
- 4. Waarom wil de gemeente in het groen weer een dergelijk groot gebouw zetten en wordt er niet tegen de Esso aangebouwd?
- 5. Hoeveel meter komt de nieuwbouw van de erfafscheiding te staan?
- 6. Kan in het gebied tussen de Dr. Batenburglaan en de Houtakkerstraat in de toekomst gebouwd worden?
- 7. Kan het industrieterreintje niet worden verplaatst naar de wig?
- 8. Op de inspraakavond rond de HSL / A 16 is gezegd dat de Houtakkerstraat valt binnen een gebied waarbinnen geen bebouwing zou plaatsvinden. Dit valt niet te rijmen met de bouw van luxe villa's.

Reactie:

- Ad. 1. Verkeersmaatregelen vallen als zodanig buiten het bestemmingsplan. Deze inspraakreactie kan dan ook niet worden vertaald in het ontwerp bestemmingsplan. Wel zal de reactie worden doorspeeld naar het bureau Verkeer en Vervoer van de afdeling Ruimtelijke Ordening en zal bij het verwezenlijken van het bestemmingsplan ook aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en zonodig verkeersmaatregelen worden getroffen.
- Ad. 2/8. In het kader van het vooroverleg is van de Provinciale Planologische Commissie de reactie ontvangen, dat de twee meest zuidelijk gelegen ontwikkelingslocaties aan de Houtakkerstraat onderdeel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur en de Ecologische Hoofdstructuur. Om die redenen is woningbouw niet toegestaan en zijn zij van mening dat voor de gronden een passende bestemming dient te worden opgenomen.