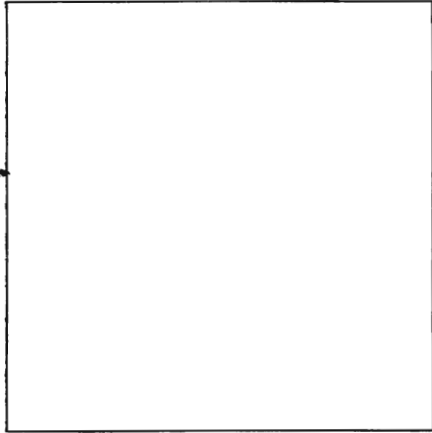
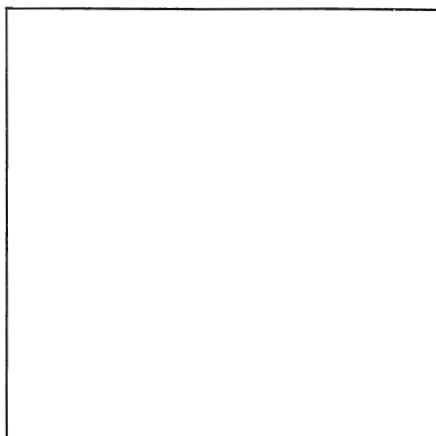
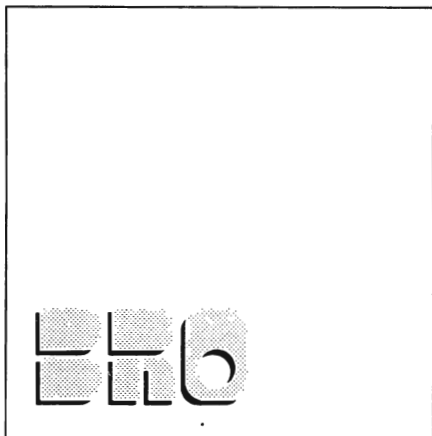
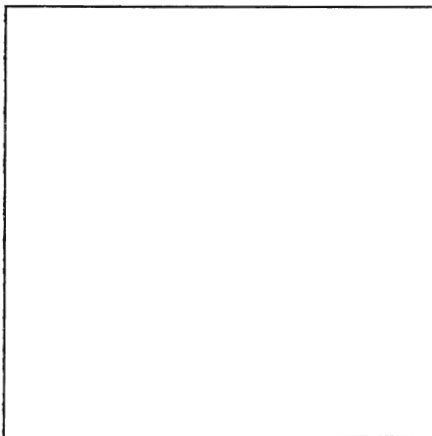
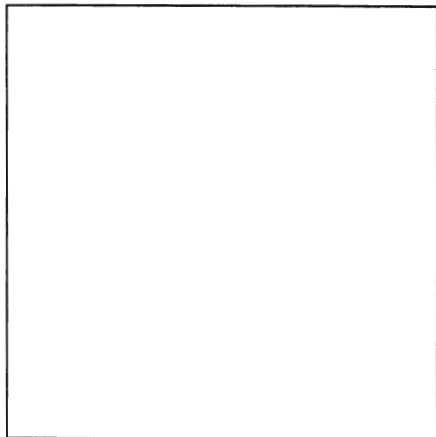
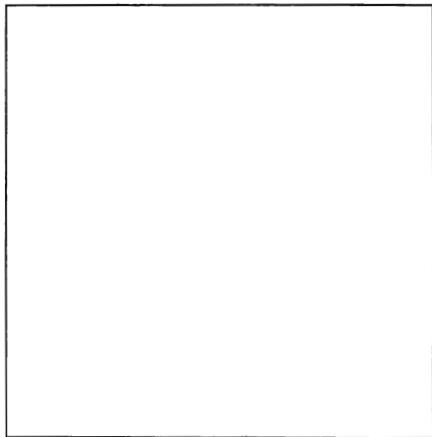
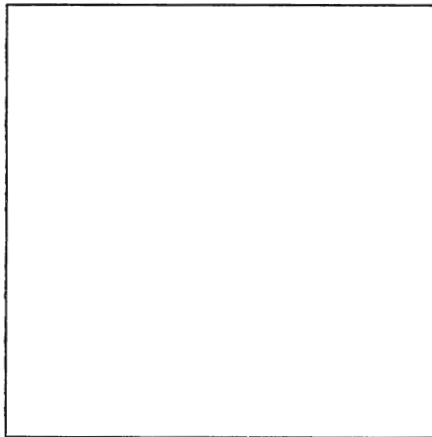
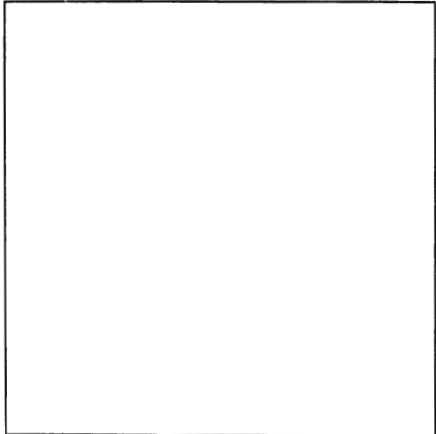
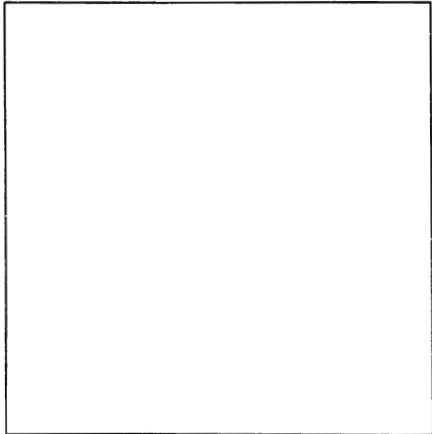
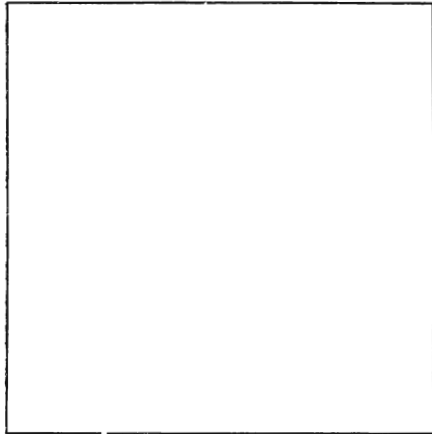


*V Jan* (61)



**GEMEENTE BREDA**  
**BESTEMMINGSPLAN**  
**"BREDA ZUID-OOST"**



juli 1992  
X.4011.052.1505

**GEMEENTE BREDA**

**BESTEMMINGSPLAN**

**"BREDA ZUID-OOST"**

**toelichting en voorschriften**

concept	0 november 1991
voorontwerp	0
ontwerp	0
vaststelling	0 25 juni 1992



Postbus 68  
5260 AB Vught  
Taalstraat 36  
Telefoon 073 - 57 91 02  
Telefax 073 - 56 16 65

Behoort bij besluit van  
raad der gemeente Breda  
d.d. *25 juni 1992*

Mij bekend  
de secretaris van Breda.  
*B. Inverkerke*

*11 B. 11 - 7/92*  
*13*

**Toelichting**

1. VOORWOORD	3
2. TOELICHTING	
2.1 INLEIDING	5
2.2 PLANGEBIED BREDA ZUID-OOST	
-ligging en kenschets	7
-ontwikkelingen	7
-beleid	10
-juridische vormgeving	12
-milieuparagraaf	15
-economische uitvoerbaarheid	15
2.3 DEELGEBIED IJPELAAR	17
SECTOR I	19
SECTOR II	21
-Verdichtingslokaties	23
SECTOR III	25
-Verdichtingslokaties	27
SECTOR IV	29
-Verdichtingslokaties	31
-Verdichtingslokaties	33
-Verdichtingslokaties	35
SECTOR V	37
2.4 DEELGEBIED CLAUDIUS PRINSENLAAN E.O.	39
SECTOR I	41
SECTOR II	43
-Verdichtingslokaties	45
-Verdichtingslokaties	47
-Verdichtingslokaties	49
-Verdichtingslokaties	51
2.5 DEELGEBIED HEUSDENHOUT	53
SECTOR I	55
-Verdichtingslokaties	57
SECTOR II	59
-Verdichtingslokaties	60
SECTOR III	61
SECTOR IV	63
-Verdichtingslokaties	65
3. VOORSCHRIFTEN	
3.1 ALGEMENE BEPALINGEN	69
3.2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	73
3.3 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	98
4. BIJLAGEN	
1. Akoestisch rapport bestemmingsplan "Breda Zuid-Oost" april 1989 (separaat)	
2. Verslag van vooroverleg : inspraak, PPC-nota en reactie gemeente (separaat)	

## Voorwoord

Sinds de aanleg in de zestiger jaren zijn de ontwikkelingen in het plangebied Breda Zuid-Oost deels overeenkomstig, deels anders dan aanvankelijk gedacht was, verlopen. Beleidsherziening bleek noodzakelijk. Daaraan is gestalte gegeven door achtereenvolgens het Groenstructuurplan (1986), de Ontwikkelingsschets Zuid-Oost (1987) en de Ontwikkelingsschets Lovensdijk (1988). Na vaststelling van de gewenste groenstructuur voor Breda, is het plangebied Zuid-Oost het eerste omvangrijke stuk van bestaand stedelijk areaal, waarvoor het ruimtelijk beleid in één plan is geconcretiseerd.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft sinds 1985 de mogelijkheid tot het maken van bestemmingsplannen, die globaler en flexibeler zijn dan voorheen. Van deze mogelijkheid is in dit bestemmingsplan Breda Zuid-Oost voor het eerst binnen deze gemeente gebruik gemaakt.

Dit plan komt geheel of gedeeltelijk in de plaats van de ca. 30 bestemmingsplannen, die nu van kracht zijn. Een beperking van het aantal bestemmingsplannen in Breda -met momenteel ca. 200 van deze plannen- maakt het gemeentelijke beleid voor de burger inzichtelijker.

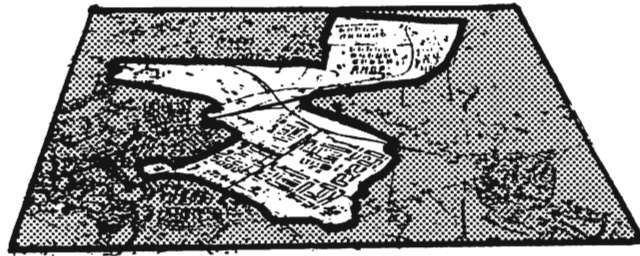
Het is nu ook goed mogelijk om de problematiek van beheer en ontwikkeling in één plan onder te brengen. Planherzieningen, die zich als gevolg van ontwikkelingen vaak voordoen, komen dan minder voor. De plannen kunnen worden gerealiseerd als voldaan wordt aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, die het bestemmingsplan aangeeft. Deze flexibiliteit is mogelijk zonder afbreuk te doen aan de rechtszekerheid van de burger. In dit plan wordt per deelgebied nauwkeurig vastgesteld welke kwaliteiten in de woonwijken IJpelaar en Heusdenhout en de omgeving van de belangrijke verbindingsweg naar het centrum, de Claudius Prinsenlaan, worden beschermd, versterkt of ontwikkeld.

Bestemmingsplan Breda Zuid-Oost vervangt geheel of gedeeltelijk de navolgende vigerende bestemmingsplannen:

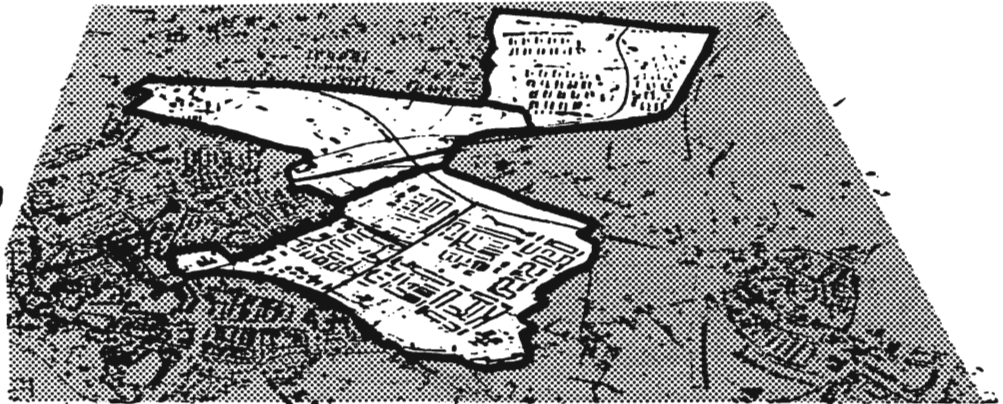
- Blauwe Kei  
vastgesteld 12-10-1960/goedgekeurd GS 12-4-1961
- Brabantpark A 1963  
vastgesteld 13-11-1963/goedgekeurd GS 2-9-1964
- Brabantpark A 1963-Brabantpark B 1960-Lovensdijk, P.H. 1977/1, Claudius Prinsenlaan  
vastgesteld 21-8-1978/goedgekeurd GS 11-4-1979
- Brabantpark B 1960  
vastgesteld 12-10-1960/goedgekeurd GS 1-2-1961
- Brabantpark B 1960, P.H. 1975/1  
vastgesteld 20-6-1974/goedgekeurd GS 7-5-1975
- Brabantpark B 1960, P.H. 1977/2, school Nieuwe Inslag  
vastgesteld 11-9-1980/goedgekeurd GS 17-2-1981
- Brabantpark D 1961  
vastgesteld d.d. 15-11-1961/goedgekeurd GS 14-8-1962
- Heusdenhout  
vastgesteld 14-7-1965/goedgekeurd GS 6-4-1966
- Heusdenhout, P.H. 1975/2 ged. Besteveld, Bisschopshoeve  
vastgesteld 14-10-1976, goedgekeurd GS 14-12-1977
- Heusdenhout, P.H. 1977/1, Wilderen  
vastgesteld 13-1-1977/goedgekeurd GS 13-12-1978
- Heusdenhout, P.H. 1978/1, Bergschot-Bisschopshoeve  
vastgesteld 23-4-1979/goedgekeurd GS 5-2-1980
- Heusdenhout, wijzig voorschr. (art. 24) Balmakersveld  
vastgesteld 30-3-1977/goedgekeurd GS 23-11-1977
- Heusdenhout, P.H. 1977/2, Heerbaan-Tilburgseweg  
vastgesteld 28-1-1980/goedgekeurd GS 25-11-1980
- Heusdenhout-Brabantpark D 1961, P.H. 1975/4, Aardenhoek  
vastgesteld 23-6-1977/goedgekeurd GS 2-8-1978

- Heusdenhout-Lovensdijk-IJpelaar, P.H. 1974/1, Heerbaan  
vastgesteld 16-10-1975/goedgekeurd GS 9-6-1976
- Lovensdijk  
vastgesteld 15-11-1961/goedgekeurd GS 27-6-1962
- Lovensdijk, P.H. 1976/1, Poolseweg-Korte Raamstraat  
vastgesteld 14-12-1978/goedgekeurd GS 25-4-1979
- Lovensdijk, P.H. 1981/1, Ignatiusziekenhuis  
vastgesteld 29-8-1985/goedgekeurd GS 7-1-1986
- Mariaveld 1960  
vastgesteld 21-3-1961/goedgekeurd GS 20-9-1961
- Moleneindstraat  
vastgesteld d.d. 11-9-1963/goedgekeurd GS 14-10-1964
- Moleneind-Oost 1975  
vastgesteld 22-6-1978/goedgekeurd GS 22-8-1979
- Poolseweg 1956  
vastgesteld 17-10-1956, goedgekeurd 25-9-1957
- Wolfsлагtiend  
vastgesteld 17-1-1962/goedgekeurd GS 14-8-1963
- IJpelaar 1966  
vastgesteld 11-1-1967/goedgekeurd GS 20-3-1968
- IJpelaar 1966, P.H. 1975/1, Zwijsbergenstraat  
vastgesteld 22-4-1976/goedgekeurd GS 3-11-1976
- IJpelaar 1966, P.H. 1980/1, Trompenburgstraat  
vastgesteld 15-4-1981/goedgekeurd GS 8-12-1981
- IJpelaar 1966, P.H. 1981/1, w.w. standpl. Rijnauwenstraat  
vastgesteld 30-9-1982/goedgekeurd GS 12-10-1983
- IJpelaar 1966, P.H. 1982/1, Muiderslotstraat  
vastgesteld 28-6-1984/goedgekeurd GS 5-12-1984

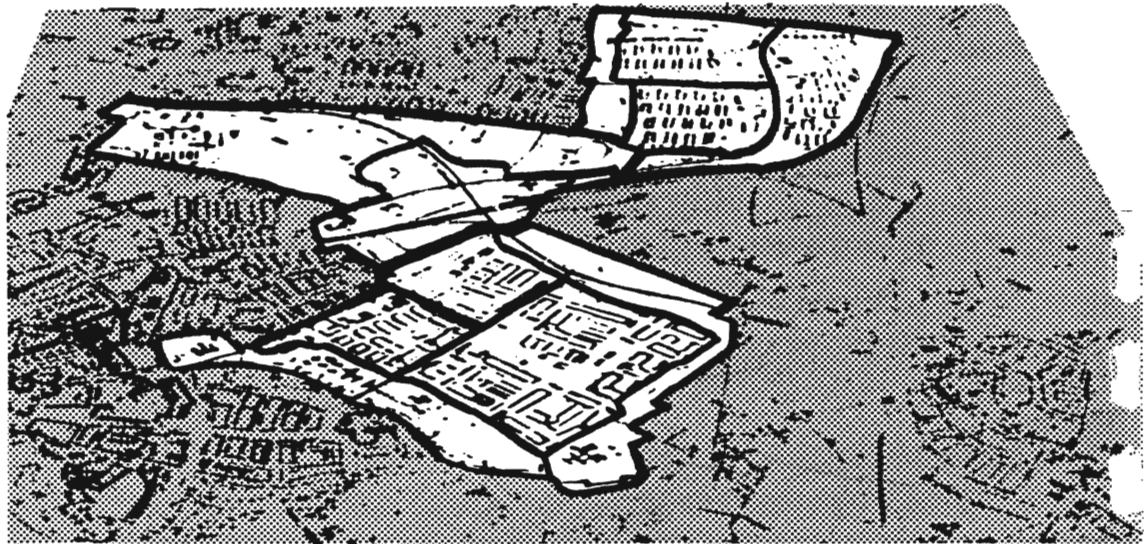
plangebied



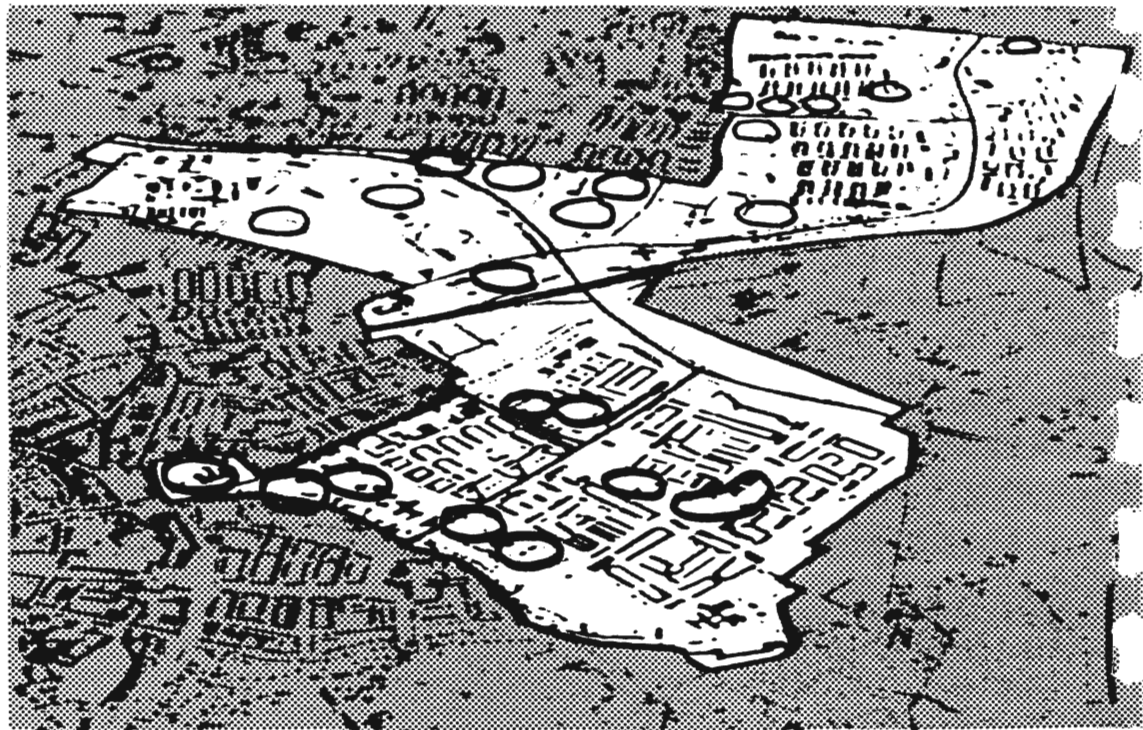
deelgebieden



sectoren



verdichtings-  
lokaties



Deze toelichting bij het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost is opgebouwd uit verschillende beschouwingsniveaus: van globaal naar gedetailleerd. Onder "plangebied" wordt alles beschreven wat op het gehele plangebied van toepassing is. Min of meer op zichzelf staande "deelgebieden" zijn IJpelaar, Heusdenhout en Claudius Prinsenlaan. De karakteristiek van de stedenbouwkundige structuur is per wijk beschreven. Binnen deze deelgebieden zijn weer "sectoren" en "lokaties" onderscheiden, die in het beheer en de ontwikkeling aandacht verdienen.

BESCHOUWINGSNIVEAUS	ASPEKTEN
PLANGEBIED	ligging en kenschets ontwikkelingen beleid in planperiode bestemmingsregeling
DEELGEBIED	functionele en ruimtelijke karakteristiek van gebied conserverend of vernieuwend beleid
SECTOREN	instandhoudingsaspecten en ontwikkelingsaspecten
LOKATIES	uitgangspunten en randvoorwaarden

Aangezien het om een omvangrijk plangebied gaat, is speciale aandacht besteed aan de leesbaarheid en toegankelijkheid van de toelichting: trefwoorden op de tekstpagina's en overzichtskaartjes bij de tekeningen dragen daartoe bij.

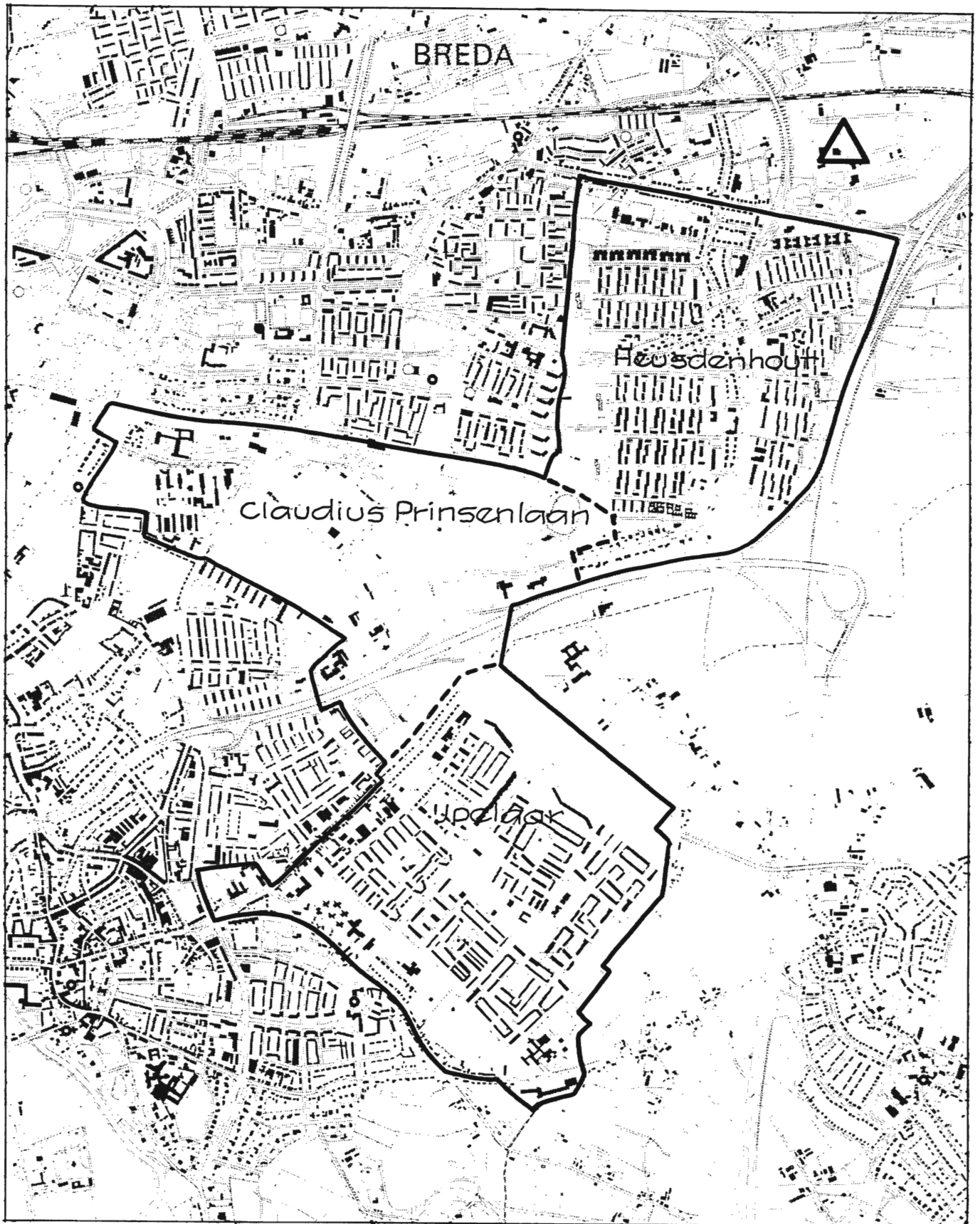
De opbouw van de toelichting is als volgt:

- 2.2 Plangebied is het gedeelte van de toelichting dat betrekking heeft op het gehele plangebied;
- 2.3 Deelgebied IJpelaar behandelt de voor deze wijk relevante aspecten;
- 2.4 Deelgebied Claudius Prinsenlaan e.o. gaat uitsluitend over het gelijknamige deelgebied;
- 2.5 Deelgebied Heusdenhout heeft betrekking op wat specifiek voor dit deelgebied relevant is.

Plangebied



	<b>Plangebied</b>
Het plangebied bestaat uit:	LIGGING
- de woonwijken IJpelaar en Heusdenhout met bijbehorende groengeledingszones en	
- de belangrijke ontsluitingsweg Claudius Prinsenlaan en omgeving, die zich geleidelijk aan verbreedt tussen de Wilhelminasingel en de Zuidelijke Rondweg.	
In de huidige vorm is het plangebied ontstaan in het begin van de zestiger jaren als eerste uit de reeks van grote uitbreidingsgebieden, die als een schil rond Breda ligt.	KENSCHETS
Karakteristiek voor het plangebied is:	
a. <u>de oorspronkelijke landschappelijke structuur</u> ; in beide woonwijken zijn de oude bebouwingslinten de basis geweest voor de nieuwe aanleg. Hierdoor is een gevarieerd woonmilieu ontstaan. In IJpelaar is de oorspronkelijke kavelrichting herkenbaar en in Heusdenhout de Molenleij en drie markant gelegen monumenten.	landschap
b. <u>de functionalistische stedenbouw</u> ; kenmerkend voor deze bouwstijl is het scheiden van functies, de duidelijke ruimtelijke hoofdstructuur en de hiërarchische opbouw van ontsluiting en groenvoorzieningen. Groene, open ruimte is belangrijk in deze filosofie. Hieraan is te danken dat IJpelaar en Heusdenhout goed ontsloten en groene woonwijken zijn en de Claudius Prinsenlaan een ruime entree van de stad.	stedebouw
c. <u>de stadsrandproblematiek</u> ; sinds de aanleg vormt het plangebied de zuidoostelijke stadsrand van Breda, grenzend aan het landelijk gebied van Bavel en Ulvenhout. De groengeledingszones tussen de wijken staan hiermee in verbinding. De invloed van stedelijke activiteiten (sport, volkstuinten, restfuncties) en landelijke (melkveehouderij en tuinbouw, natuurlijke elementen) is altijd merkbaar geweest.	stadsrand
d. <u>de (inter)lokale ontsluiting</u> ; interlokale wegen als A 27 en Zuidelijke Rondweg en lokale wegen, zoals Tilburgseweg en Loevesteinstraat bepalen in sterke mate het gezicht van het plangebied.	ontsluiting
Het plangebied is structuur- en gezichtsbepalend in de overgang stedelijk-landelijk gebied; het is een verbinding tussen buitengebied en het stadscentrum en is ontwikkeld volgens één stedenbouwkundig concept. IJpelaar, Heusdenhout en Claudius Prinsenlaan e.o. zijn binnen het plangebied drie min of meer op zich zelfstaande deelgebieden met een eigen, herkenbare ruimtelijke en functionele structuur.	CONCLUSIE
De ontwikkelingen in het plangebied Breda Zuid-Oost zijn deels overeenkomstig, deels anders dan aanvankelijk gedacht was, verlopen. De belangrijkste ontwikkelingen, met gevolgen in de planperiode, zijn:	ONTWIKKELINGEN
*Wonen; het inwoneraantal is teruggelopen door gezinsverdunding en vergrijzing. Toename van het inwoneraantal door nieuwbouw is gunstig voor het draagvlak van voorzieningen. In het plan zijn mogelijkheden opgenomen voor woningverdichting in IJpelaar en Heusdenhout.	wonen
*Detailhandel; bij een teruglopend inwoneraantal wordt het draagvlak van voorzieningen detailhandel kleiner. Het voortbestaan van de hoofdwinkelcentra in IJpelaar en Heusdenhout is verzekerd; daar is zelfs enige uitbreiding mogelijk.	
*Scholen en kerken; het draagvlak van deze en andere bijzondere doeleinden is door het dalend inwoneraantal verkleind. Enkele scholen zijn reeds overbodig geworden. In de planperiode kan daar nog een enkele bijkomen, maar leegstand op grote schaal wordt niet verwacht. Van uitbreiding van scholen en kerken, zoals aanvankelijk voorzien was, is echter geen sprake meer. De reservering van ruimte daarvoor vervalt dus.	scholen en kerken
*Openbaar groen; de opvattingen over het groen in de stad zijn veranderd: kijkgroen, waarvan in het plangebied veel te vinden is, heeft aan betekenis verloren ten gunste van gebruiksgroen. Uitbreiding van volkstuinten wordt voorzien. Daarnaast is het onderhoud van het grote groenareaal een probleem. Het antwoord daarop is het Groenstructuurplan uit 1986. In de uitwerking daarvan (Ontwikkelingsschets Breda Zuid-Oost) is uitgifte van openbaar groen voor verdichtingsbouw en uitbreiding van privétuinen in de planperiode voorzien. Dit moet het beheer van de resterende groenstructuur zeker stellen.	openbaar groen



## Plangebied

\*Sport; uit het "Rapport over de behoefte aan buitensportvoorzieningen in de toekomst, 1986-1994" blijkt een daling van behoefte aan deze voorzieningen, die met name rond de Claudius Prinsenlaan en in de groengeledingszones gelegen zijn of waren. Van enkele sportvelden is de bestemming al gewijzigd (ondermeer voor de bouw van het Ignatius-ziekenhuis). Voor de planperiode ligt de omvang en plaats van sportvoorzieningen in het plangebied vast.

sport

\*Bedrijven; voor de kleine bedrijven in IJpelaar en Heusdenhout worden geen afwijkende ontwikkelingen voorzien. Voor grote bedrijven is in de nota Ruimtelijk beleid in Breda 1988-1998 een nieuwe lokatie van ca. 30 ha. aan de rand van het plangebied voorzien: aan de buitenzijde van de A 27 ter hoogte van Heusdenhout. Ontsluiting zal plaatsvinden vanaf de Tilburgseweg. Er is geen directe invloed van deze lokatie op het plangebied.

bedrijven

\*Kantoren; de vraag naar kantoorruimte, zowel van kleinere (tot 2000 m<sup>2</sup>) als grotere kantoren omvang (meer dan 2000 m<sup>2</sup>) is de laatste jaren toegenomen onder invloed van een gunstige economische ontwikkeling. Ondermeer bij het casino is al een kantoor gerealiseerd. Met de Ontwikkelingsschets Lovensdijk speelt de gemeente Breda in op deze ontwikkeling. De recente aanwijzing in de 4e Nota Ruimtelijke Ordening tot stedelijk knooppunt ondersteunt de positie van Breda in de (inter)nationale ontwikkelingsperspektieven.

\*Ontsluiting; toename van autoverkeer geeft op de wegen in en om Breda steeds meer ontsluiting problemen: filevorming op de Zuidelijke Rondweg heeft in de omliggende woonwijken geluidoverlast, verkeersdruk en barrièrewerking tot gevolg. Na realisering van de A58 zal hier verandering in komen. Een verdere verbetering van de aansluiting op het landelijk wegennet verdient grote prioriteit. Ook dient aandacht besteed te worden aan een optimale ontsluiting van de wijken, buurten en stadskern, speciaal ten behoeve van fietsverkeer en openbaar vervoer. Zo zullen bij de verdere ontwikkeling van het deelgebied Claudius Prinsenlaan de busdiensten op de toekomstige behoefte worden afgestemd.

De geluidbelasting van de A 27 op de woningen in Heusdenhout is teruggebracht door afscherpende maatregelen, in de vorm van een aarden wal.

De ontwikkelingen in IJpelaar en Heusdenhout voltrekken zich geleidelijk en met behoud van de oorspronkelijke ruimtelijke en functionele structuur (ondanks enige afwijking van het oorspronkelijke ontwerpplan). Het zijn nog altijd groene, goed ontsloten woonwijken, met een aantrekkelijk leefklimaat.

CONCLUSIE

Ontwikkelingen rond de Claudius Prinsenlaan hebben in korte tijd tot ingrijpende veranderingen geleid in de stedenbouwkundige structuur: van een hoofdzakelijk door groen en recreatie bepaalde omgeving krijgt deze toegangsweg in de toekomst het karakter van een entree van de stad, waarbij functies als kantoren, scholen en ziekenhuis in de plaats komen van sportvoorzieningen.

Dit verschil in beleidsuitgangspunt brengt met zich mee dat een onderscheid is gemaakt in de beheergebieden: IJpelaar en Heusdenhout en het herstructureringsgebied: Claudius Prinsenlaan.

## Plangebied

Het beleid is in het algemeen behoudend van aard in de beheergebieden IJpelaar en Heusdenhout en vernieuwend in het herstructureringsgebied Claudius Prinsenlaan. Deze uitgangspunten passen in het beleidskader van het Groenstructuurplan 1986.

BELEID

Beheergebieden; Uitgangspunt is het behouden, creëren en herstellen van een aantrekkelijk woonklimaat: IJpelaar en Heusdenhout moeten groene, goed ontsloten woonwijken blijven. Dat wordt bereikt door behoud en versterking van de bestaande stedenbouwkundige structuur, levensvatbare voorzieningen en het leefmilieu in de woonbuurten. De functionele structuur blijft dezelfde: woonwijken, met alle voorzieningen, die daarmee samenhangen (winkels, scholen, groen etc.) of zich daarmee verdragen (kleine bedrijven, categorieën 1 en 2). Alle bestaande gebruiksvormen worden gerespecteerd (aan-huis-gebonden beroepen). Verdichtingsbouw kan bijdragen tot een beter draagvlak van voorzieningen en tot meer variatie van woonmilieu. De frequentie van bestaande busverbindingen zal in de toekomst worden verhoogd, zoals aangegeven in het Structuurschema Verkeer en Vervoer Breda. De lijnvoering zal worden aangepast: er ontstaat een verbinding met het herstructureringsgebied Claudius Prinsenlaan e.o.

beheergebieden

De huidige ruimtelijke structuur is duidelijk. Deze is een geschikt kader gebleken voor geleidelijke ontwikkelingen. En daar wordt voor deze beheergebieden ook van uitgegaan in de planperiode. Alleen waar dit bijdraagt tot verbetering van de structuur is aanpassing daarvan mogelijk. In randvoorwaarden voor verdichtingslokaties is dat vastgelegd. Bescherming van het leefklimaat in de woonbuurten staat voorop. Dit wordt bereikt door de karakteristiek van bestaande bebouwing, verkaveling, e.d. tegen aantasting te beschermen. In overeenstemming daarmee gelden in de oude bebouwingslinten ruimere marges voor aan-huis-gebonden beroepen en aanpassing van woningen (aan- en bijgebouwenregeling) dan in de homogeen samengestelde woonbuurten. Herinrichting van de woonomgeving is mogelijk om te kunnen voldoen aan de eisen van de tijd voor gebruik en beheer. Daarbij is overleg met gebruikers geregeld. Het bestemmingsplan maakt vermindering van de geluidbelasting aan bestaande woningen mogelijk. Uitvoering van dit beleid valt buiten het kader van het bestemmingsplan; voor verdichtingslokaties: zie milieuparagraaf. Behoud en versterking van de huidige functionele en ruimtelijke structuur heeft gevolgen voor alle bestemmingen in de beheergebieden. Per bestemming zijn in het volgende overzicht de belangrijkste uitgangspunten beknopt weergegeven:

	BEHOUD VAN STRUCTUUR	VERSTERKING VAN STRUCTUUR
WONEN	-handhaving van wonen als hoofd-functie in de wijken, waarbij afwijkende gebruiksvormen worden gerespecteerd. -behoud van bestaande bebouwing, verkaveling, stratenpatroon, monumenten, etc.	-meer variatie in woonmilieu en vergroten van draagvlak van voorzieningen -verbetering van de ruimtelijke structuur -aandacht voor sociale veiligheid
DETAILHANDEL	-tegengaan van spreiding van winkels	-stimuleren van winkelvestiging in de centra
BIJZONDERE DOELEINDEN	-continuering van bestaande voorzieningen	-ruime mogelijkheden voor functieverandering
VERKEER	-handhaving van ontsluitingsstructuur en parkeercapaciteit	-uitbreiding/verbetering van langzaamverkeer en openbaar vervoer
OPENBAAR GROEN	-beheersbaarheid van onmisbare groenvoorzieningen	-verbetering van structuur en inrichting van openbaar groen
SPORT	-continuering van sportvoorzieningen, voor berekende behoefte	
BEDRIJVEN	-continuering van bestaande kleine bedrijven, met beperkte uitbreiding	-ontwikkeling van nieuwe lokaties alleen langs hoofdontsluitingswegen
KANTOREN	-continuering van bestaande kantoren, met beperkte uitbreiding	-ontwikkeling van nieuwe lokaties alleen langs hoofdontsluitingswegen

## Plangebied

herstructure-  
ringsgebied

Herstructureringsgebied; de ontwikkelingen leiden tot een ingrijpende wijziging in de bestaande situatie rond de Claudius Prinsenlaan. Het beleid is gericht op het ontwikkelen van een nieuwe ruimtelijke structuur, die de gewenste functieverandering van dit gebied mogelijk maakt. De precieze eindvorm staat niet in alle gevallen vast. De uitgangspunten die aan de ontwikkeling ten grondslag liggen zijn wel duidelijk. Het gebied vertoont een concentratie van stedelijke activiteiten: de Trip van Zoutlandt kazerne, bejaardencentrum Vredenbergh, de hogeschool West-Brabant, de Nassau scholengemeenschap, het nieuwe Ignatius ziekenhuis, vele kantoren en het Casino. Met name op het gebied van het hoger onderwijs en de kantoorwerkgelegenheid spelen de komende jaren nog allerlei nieuwe ontwikkelingen.

Momenteel wordt het gebied bediend door lijnen naar de Blauwe Kei en naar Bavel. In de toekomst zijn ook interlokale verbindingen voorzien naar Oosterhout, Dorst, Rijen en Gilzen. De route van de lokale lijnen van centrum-station naar Ijpelaar en Brabantpark-Heusdenhout zal via de Molengracht gaan lopen, waar de bussen gebruik kunnen maken van een exclusief tracé over het ziekenhuis-terrein. Nabij de Lovensdijkstraat zullen speciale doorstromingsmaatregelen worden getroffen. Op deze wijze ontstaat een meerzijdige openbaar vervoerontsluiting met tevens zeer hoge frequenties en korte reistijden op het traject station-centrum-Lovensdijkstraat-Molengracht.

Voor de ontsluiting van het geplande, achter de Claudius Prinsenlaan en rijksweg A27 gelegen bedrijventerrein Breda-Oost/Hoogeind gaan de gedachten uit naar een nieuwe lusvormige (spits-)lijn die station, centrum, Lovensdijkstraat, Claudius Prinsenlaan, Molengracht en de bedrijventerreinen Breda-Oost/Hoogeind, Moleneind en Doornbos met elkaar verbindt.

De gemeente streeft naar een beperking van het aantal sportvelden en naar een betere spreiding van de veldsportaccommodatie over de stad. De verdichtingsmogelijkheden, die zo ontstaan, spelen in op de uitstekende functionele potenties en kunnen bijdragen tot verduidelijking van de ruimtelijke structuur.

De uitgangspunten voor een nadere uitwerking zijn aangegeven in de Ontwikkelingsschets Lovensdijk. Ze hebben niet alleen betrekking op Claudius Prinsenlaan e.o., maar ook op de groengeledingszones tussen de woonwijken:

- zorgvuldig omgaan met het invullen van de ruimte in het gehele gebied;
- de essentiële kwaliteiten van het gebied handhaven en versterken, zoals bijv. het groene karakter; de ligging ervan in de overgang van landelijk naar stedelijk gebied; de relatie tussen natuur en cultuur en de goede sociaal-economische mogelijkheden;
- zorgen dat het gebied een grote verscheidenheid bezit in groen en bebouwing, waardoor het aantrekkelijker wordt en voor vele doeleinden is te gebruiken, zonder dat het voorgaande geweld wordt aangedaan;
- aandacht hebben voor het milieu-aspect (ecologie);
- zodanig inrichten dat het geheel financieel is te beheersen.

Bij de opstelling van het voorliggende concept van het ontwerp-bestemmingsplan "Breda Zuid-Oost" is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de gewijzigde Wet op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Stb.1985, nr.626) en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Stb.1985, nr.627) om daarmee, voor zover mogelijk, te streven naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en voorschriften.

Door gebruikmaking van een grotere mate van flexibiliteit en globaliteit kan op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen adequaat worden ingespeeld. Voorts bestaat de mogelijkheid om meer aandacht te schenken aan de omstandigheden van het concrete geval, waarmee de effectiviteit van het bestemmingsplaninstrument wordt vergroot. Voorts is van belang dat tevens een kostenbesparend effect optreedt doordat minder vaak een beroep zal worden gedaan op anticipatie- en planherzieningsprocedures. Het gemeentebestuur hecht belang aan een flexibele bestemmingsregeling, zodat snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden en andere stedenbouwkundige ontwikkelingen kan worden ingespeeld.

JURIDISCHE  
VORMGEVING

## Plangebied

De beheergebieden IJpelaar en Heusdenhout en het herstructureringsgebied Claudius Prinsenlaan e.o. zijn samengevoegd in één bestemmingsplan omdat de gebieden door ontsluiting en groen op structurele wijze aan elkaar verbonden zijn.

Met uitzondering van een aantal verdichtingsgebieden is voor het merendeel van het plangebied de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies, met name de woonfunctie, is het primaire doel van de planopzet. Een en ander komt tot uiting in de voorschriften alsmede blijkt dat uit de plankaart. Binnen dit kader wordt een zo groot mogelijke flexibiliteit geboden ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Dit komt mede tot uiting door alle bestaande woonvormen onder de hoofdbestemming "Woongebied" te brengen.

Voorafgaand aan deze bestemming alsmede de andere bestemmingen wordt in artikel 3 een beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen, beschreven. Daarin worden ten aanzien van de beheergebieden IJpelaar en Heusdenhout en het herstructureringsgebied Claudius Prinsenlaan de functionele en structurele kenmerken voor de bestaande en eventueel gewenste structuur nader uiteengezet, al dan niet in combinatie met een verwijzing naar de bij het plan behorende toelichting.

De afzonderlijke bestemmingsvoorschriften bestaan onder meer uit een doeleindenomschrijving, bevattende een specificatie en omschrijving van de bestemming.

Voorts is per artikel een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin regels opgenomen zijn met betrekking tot instandhouding en beheer alsmede nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van verdichting en/of aanvullende nieuwbouw.

Tevens zijn bouwvoorschriften opgenomen die regels geven omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. en een aanvullend stelsel van nadere eisen, die Burgemeester en Wethouders kunnen stellen. In voorkomende gevallen is een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders van toepassing met betrekking tot bouw- en gebruiksvoorschriften. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van verdichting en/of aanvullende nieuwbouw is een onderscheid gemaakt tussen bouwlocaties waarbij een directe bouwtitel van kracht is dan wel een uitwerkingsplicht conform artikel 11 van de Ruimtelijke Ordening met de bevoegdheid tot anticipatie.

I directe bouwtitel; bouwvergunning kan worden verleend wanneer het bouwplan voldoet aan de terzake gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid om met betrekking tot de realisering van het bouwplan nadere eisen te stellen ten aanzien van o.a. de situering en afmetingen van de bebouwing; voor de betreffende lokaties wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 4, lid 2, onder i-I en artikel 6, lid 2, onder d-I;

II uitwerkingsplan conform artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met de bevoegdheid tot anticipatie.

Burgemeester en Wethouders werken dit bestemmingsplan voor de in artikel 4, lid 2, onder i-II en de in artikel 6, lid 2, onder d-II genoemde lokaties uit op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met inachtneming van de terzake gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden.

Bij toepassing van de uitwerkingsplicht geldt de procedure zoals vervat in artikel 18, lid 2. Zolang nog geen uitwerkingsplan van toepassing is, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepaling dat op de lokatie uitsluitend mag worden gebouwd overeenkomstig een uitwerkingsplan, met dien verstande, dat het bouwplan past in een concept-uitwerking en veertien dagen ter visie heeft gelegen zonder dat tegen het bouwplan bezwaren zijn ingediend.

Het bestemmingsplan kent naast bestemming "Woongebied" de volgende bestemmingen:

- Bijzondere doeleinden.
- Gemengde bebouwing.
- Detailhandel.
- Kantoren.
- Bedrijven.
- Recreatie.
- Agrarisch gebied.

BESTEMMINGS-  
SYSTEMATIEK

	<b>Plangebied</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Groenvoorzieningen.</li> <li>- Verkeersdoeleinden.</li> </ul>	
<p>Onder deze bestemming zijn de zondere doeleinden ondergebracht, zoals overheidsvoorzieningen, militaire doeleinden, maatschappelijke en religieuze voorzieningen. Ook binnen deze bestemming ligt de nadruk op instandhouding en beheer met uitzondering van een op de plankaart aangegeven verdichtingslokatie ten behoeve van de mogelijke bouw van wooneenheden ten behoeve van bejaarden.</p>	BIJZONDERE DOELEINDEN
<p>Deze bestemming is onderverdeeld in een viertal vormen (GB I-IV), waarin een aantal functies zijn ondergebracht. Binnen deze bestemming komen 11 verdichtinglokaties voor.</p>	GEMENGDE BEBOUWING
<p>Deze bestemming omvat een regeling ten behoeve van twee binnen het plangebied gesitueerde winkelcentra. Er is ondermeer voorzien in een beperkte uitbreiding. Parkeren dient op eigen terrein te worden afgewikkeld.</p>	DETAIL- HANDEL
<p>Onder deze bestemming zijn kantoorvoorzieningen ten behoeve van maatschappelijke en zakelijke dienstverlening ondergebracht. De voorschriften zijn in hoofdzaak gericht op instandhouding en beheer.</p>	KANTOREN
<p>Deze bestemming voorziet in de uitoefening van industriële, ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven indien zij behoren tot de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Basiszoneringslijst alsmede zakelijke dienstverlening al dan niet in combinatie met dienstwoningen.</p> <p>Binnen de bestemming ligt de nadruk op instandhouding en beheer behoudens een op de plankaart aangegeven verdichtingslokatie.</p>	BEDRIJVEN
<p>In deze bestemming zijn de volkstuinten en sportvelden ondergebracht. De nadruk bij deze bestemming ligt hierbij op instandhouding en beheer.</p>	RECREATIE
<p>Deze bestemming betreft een strook agrarisch gebied ten behoeve van landbouw en vee- teelt alsmede een uitloopfunctie ten behoeve van het woongebied. Op de betreffende gronden mag niet worden gebouwd, behoudens terreinafscheidingen.</p>	AGRARISCH GEBIED
<p>Deze bestemming is gelegd op alle voorkomende groenvoorzieningen. Volgens de voorschriften kunnen in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. Ter waarborging van het groen hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid ten aanzien van de situering en maatvoering van de bouwwerken nadere eisen te stellen.</p>	GROENVOOR- ZIENINGEN
<p>Met deze bestemming zijn de hoofdontsluitingen alsmede de wijk- en buurtontsluitingen aangegeven.</p>	VERKEERS- DOELEINDEN
<p>De voorschriften worden gecompleteerd met een inleidend hoofdstuk, bevattende begripsbepalingen en regels met betrekking tot de wijze van meten en een slothoofdstuk (algemene bepalingen), bevattende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- overgangsbepalingen;</li> <li>- de algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken;</li> <li>- een vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders, waarbij het gaat om een afwijkmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen alsmede een vrijstellingsregeling voor de bouw van antennes;</li> <li>- een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een viertal op de plankaart aangegeven lokaties;</li> <li>- procedureregeling;</li> <li>- strafbepaling;</li> <li>- dubbeltebepaling;</li> <li>- slotbepaling.</li> </ul>	

## Plangebied

In deze paragraaf is de aandacht vooral gericht op die lokaties en terreinen welke ten opzichte van eerdere plannen van bestemming wijzigen. Het gaat met name om de bodem- en bodemwaterkwaliteit en de akoestische situatie door overlast van wegverkeer. Hinder van bedrijven krijgt hier ook aandacht; met name de verkooppunten van autogas.

MILIEUPARAGRAAF

Betreffende de te ontwikkelen lokaties zijn noch uit archieven of andere historische bronnen, noch uit tips die door de bevolking zijn gegeven, activiteiten bekend die het vermoeden rechtvaardigen dat op die lokaties de bodem verontreinigd zou zijn. Hier geldt dus geen beperking.

In het akoestisch onderzoek ingevolge de Wet geluidhinder art. 69, art.77 en het Besluit geluidhinder spoorwegen is aandacht besteed aan de volgende geluidbronnen:

- industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Moleneind-Oost,
- het wegverkeer in en rondom het plangebied,
- het spoorweglawaai afkomstig van de lijn Breda-Tilburg.

Voor de te ontwikkelen lokaties is alleen de invloed van het wegverkeer van belang. Voor een volledig inzicht in de invloed van de diverse geluidbronnen op het plangebied wordt verwezen naar het akoestisch rapport van 28 juni 1989, gewijzigd 18 september 1990, die als bijlage bij dit plan hoort (zie bijlage 1).

Meerdere lokaties vallen binnen de geluidzones van wegen in en rondom het plangebied en overschrijden de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (50dBa). Voor de meeste bouwlokaties is inmiddels ontheffing verleend, behalve voor de mogelijkheid tot het oprichten van een dienstwoning op het terrein van AMRO. Deze mogelijkheid is inmiddels vervallen. De ontheffing krachtens de artikelen 83-85 van de Wet geluidhinder, verleend d.d. 12 april 1991, nr. 135563, is separaat bij dit plan gevoegd in bijlage 1.

De aanwezige bedrijfsmatige activiteiten veroorzaken in milieuhygiënische zin geen hinder voor de woonomgeving of kantoorlokaties.

Dat wordt evenmin verwacht van de bedrijfsmatige activiteiten die door bestemmingswijziging mogelijk gemaakt worden.

Bij nieuwbouw in de omgeving van verkooppunten voor autogas zijn de daarvoor geldende afstandsnormen in acht genomen. De verkooppunten voor autogas zijn aangegeven op de plankaart.

In totaal zijn een 22-tal potentiële bouwlokaties te onderscheiden, die de basis vormen waaraan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost is gekoppeld (zie bijlage 2). Voor het overige betreft het zogenaamde conserverende bestemmingen, waarvoor geen grondexploitaties zijn opgesteld.

ECONOMISCHE  
UITVOERBAAR-  
HEID

Op een drietal lokaties na: Groot IJpelaardreef, Valkenierslaan en De la Reyweg zijn de in de economische uitvoerbaarheid betrokken gebieden eigendom van de gemeente. De verwervingskosten van de in exploitatie genomen gemeentelijke terreinen zijn van een gemiddeld niveau te noemen, rekening houdend met de te realiseren bestemmingen.

Eventuele ontwikkelingen op de niet in eigendom zijnde terreinen worden vooralsnog overgelaten aan het particulier initiatief.

### Kosten bouw- en woonrijp maken

Het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost is de juridische vertaling van een gedeelte van het Groenstructuurplan Breda, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het groen in de buurten (IJpelaar Heusdenhout) en het groen in de hoofdstructuur.

De bepaling van de omvang van de investerings-capaciteit voor herinrichtingen, omvormingen en vernieuwingen van het groen hangt rechtstreeks samen met de opbrengsten uit de verkoop van openbaar groen. Met betrekking tot de financiën staat het begrip "herinrichten door saneren" centraal.

Van de reeds ver uitgewerkte plannen liggen de kosten van het bouwrijp maken -evenals de kwaliteitsnorm- op een normaal peil.

Voor de overige plannen -waarvan de ontwikkeling of in een zeer pril stadium verkeert of nog niet is opgestart- zijn de kosten voor civieltechnische werken genormeerd aan een bedrag per ha.

### Advies- en beheerskosten

De aan de diverse plannen toegerekende kosten hebben betrekking op de door de gemeentelijke diensten en bedrijven, alsmede externe adviseurs, verrichte werkzaamheden. De kosten worden gerelateerd aan het bouwrijp maken.

### Opbrengsten

De netto-opbrengst wordt verkregen door de grondverkoopprijs te verminderen met de kosten van het opstellen van de uitwerkings- en/of saneringsplannen; de bemiddelingskosten bij grondverkoop, de herinrichtingskosten van groenvoorzieningen en de kosten van het bouw- en woonrijp maken in geval van nieuwe exploitatie-opzetten.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan, dat de opbrengsten verkregen worden uit de zogenaamde verdichtingslokaties. Bij de bestemming "Woondoeleinden" is voor de sociale woningbouw het normbedrag en voor de vrije sectorbouw de marktprijs aangehouden. De lokaties voor "Bijzondere" en/of "Gemengde doeleinden" hebben een vaste door de gemeente gehanteerde prijs. Terwijl in geval kantoren en/of bedrijfsvestigingen worden gerealiseerd louter de marktprijs als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Wel dient aangetekend te worden, dat van praktisch alle lokaties de geraamde opbrengsten binnen exploitatie-opzetten bij het grondbedrijf verantwoord moeten worden. Wijziging van de bestemmingen tast de economische uitvoerbaarheid van de diverse grondexploitaties niet aan.

Naast de netto-opbrengsten uit bouwplanontwikkelingen worden gelden verkregen door het afstoten van groen aan particulieren voor tuinuitbreidingen (privatisering). Deze gelden worden toegevoegd aan de algemene reserve en aldaar geblokkeerd voor omvormingen en vernieuwingen van groen in het algemeen.

Zowel bouwplanontwikkelingen (verdichtingslokaties) als privatiseringen kunnen daarnaast een besparende invloed hebben op het onderhoudsbudget, omdat minder areaal te onderhouden is.

### Financiële uitgangspunten

Bij het opstellen van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Breda Zuid-Oost zijn onder andere de volgende uitgangspunten aangehouden:

- alle bedragen exclusief BTW;
- berekeningsmethodiek van het "bruine" boekje aangehouden, waarbij enkelvoudige interest berekend is over de mutaties (exclusief opbrengsten);
- omslagrente 9% per jaar;
- advies- en beheerskosten, loon- en prijsstijgingen en de stelpost onvoorzien zijn alle gerelateerd aan de kosten bouwrijp maken.

### Conclusies

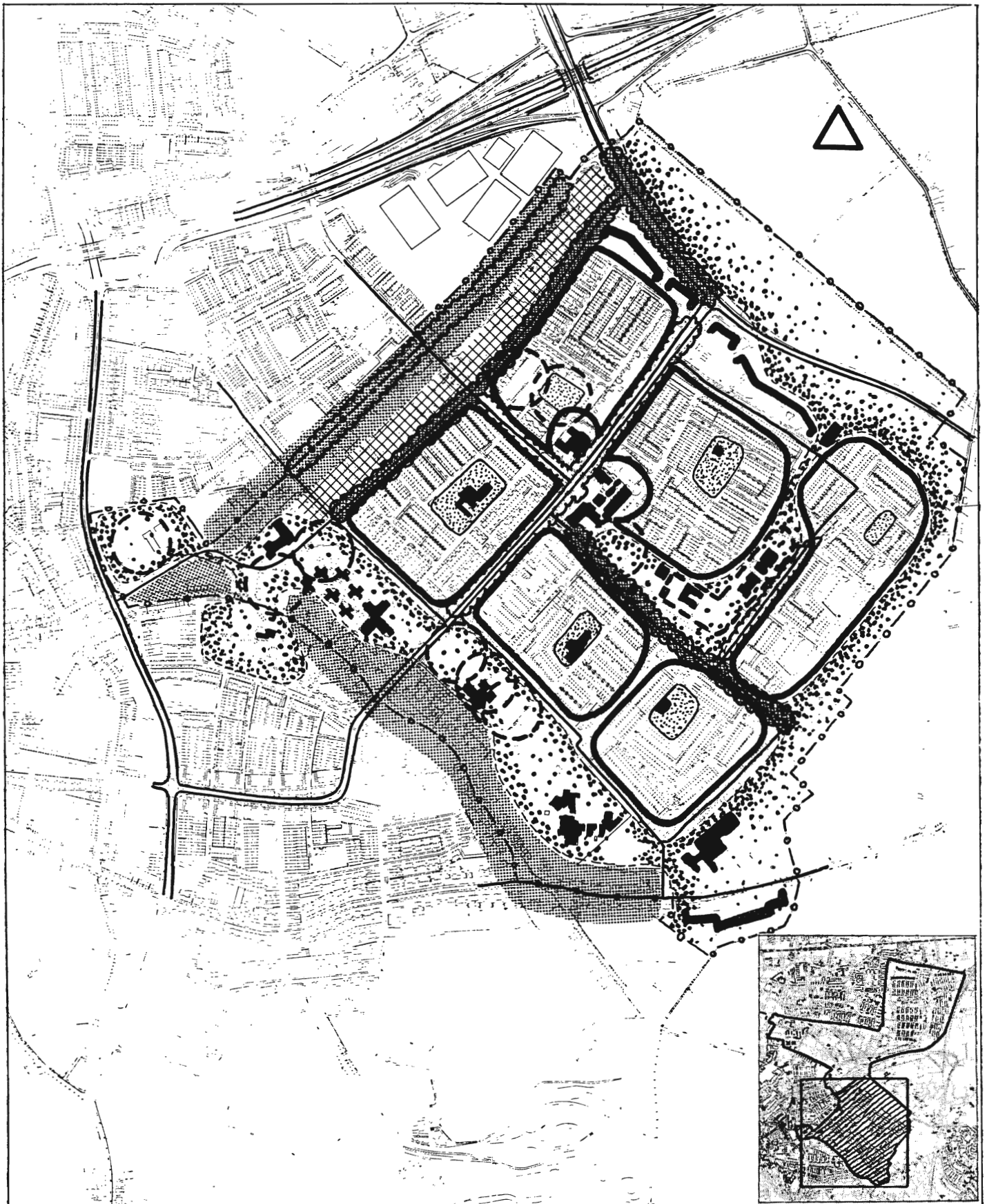
Toekomstige economische ontwikkelingen -die nu niet voorzien kunnen worden- kunnen een belangrijke invloed uitoefenen op onder andere: de haalbaarheid van de gehanteerde marktprijzen, het rentepercentage waartegen gecalculeerd is, e.d.

Voorts moeten er op diverse lokaties nog standaard indicatieve bodemonderzoeken uitgevoerd worden, waarvan de onderzoeksresultaten belangrijke financiële consequenties kunnen inhouden.

Vanzelfsprekend zal het een eerste vereiste zijn (teneinde de renteverliezen te beperken) de investeringen zoveel mogelijk in de pas te laten lopen met de opbrengsten.

Rekening houdend met bovenstaande opmerkingen kan gesteld worden dat het concept-bestemmingsplan Breda Zuid-Oost economisch uitvoerbaar is.

Deelgebied  
LJpelaar



## Deelgebied IJpelaar

Het deelgebied IJpelaar wordt begrensd door de Flodderdreef en Bavelse Leij (tevens gemeentegrens), de Overakkerstraat en de Valkenierslaan.

BEGRENZING

Een duidelijke ruimtelijke structuur is ontstaan doordat de woonwijk als één geheel ontworpen is (begin zestiger jaren). Het karakter van de wijk wordt in hoofdzaak bepaald door de woonfunctie. De hoofdstructuur volgt de oorspronkelijke kavelrichting. De kenmerken zijn:

KARAKTERISTIEK hoofdstructuur

-de woonbuurten zijn gegroepeerd rond de hoofdontsluitingswegen. Elke woonbuurt heeft een centrale buurtgroenvoorziening met daarin een school of andere bijzondere bestemming.

-wijkontsluitingsweg Zwijnsbergenstraat, die de radiale hoofdwegen Loevesteinstraat en Allerheiligenweg verbindt (alle met vrijliggende fietspaden en te handhaven of te ontwikkelen boombeplanting). Buurtontsluitingswegen zijn: Groot IJpelaardreef, Rijnauwenstraat, Schaffelaarstraat, Zorgvlietstraat, Muiderslotstraat, Croystraat en Matheessestraat (gedeeltelijk Valkenierslaan).

-halverwege de Zwijnsbergenstraat, bij de ontmoeting met de Groot IJpelaardreef liggen de St. Jan de Doperkerk en het winkelcentrum. Door dit centrum loopt een zichtlijn naar de centraalgelegen wijkgroenvoorziening.

-diverse activiteiten, die zich met de woonfunctie verdragen, bevinden zich in de overgangszone naar de oude bebouwingslinten:

- a. een terrein voor kleine bedrijven (categorie 1 en 2) in de strook tussen de Matheessestraat en de Valkenierslaan,
- b. sportvoorzieningen, scholen, een begraafplaats, een bejaardencentrum en een psychiatrisch centrum liggen verspreid in de groengeledingszone IJpelaar-Mariaveld.

-de wijkgroenvoorzieningen zijn verbonden met de stadsrandzone. Dit is ecologisch van belang, maar ook als uitloopfunctie voor de aanliggende woonbuurten. In het centrale groengebied ligt bijzondere bebouwing, m.n. voor onderwijs. De vormgeving van deze groene ruimte is niet afgerond. In de zuidoostelijke stadsrandzone zijn naast de uitloopfunctie van belang: een standplaats voor woonwagens en een volkstuintencomplex. De stadsrandzone tussen Flodderdreef en Loevesteinstraat heeft een agrarisch gebruik.

-een bebouwingsrand, bestaande uit hoge woonbebouwing (10 lagen) vormt een duidelijke stadsrand langs de Loevesteinstraat.

Het wonen vindt plaats in groene, goed ontsloten en overzichtelijke eenheden. Het zijn merendeels eengezinswoningen. Er is sprake van enige variatie, waardoor de wijk als geheel een aantrekkelijk woonmilieu heeft: huur- en koopwoningen, oude en nieuwe woningen, diverse bouwhoogten (van 4 tot 10 bouwlagen).

woonklimaat

Uitgangspunt is een aantrekkelijk woonklimaat. Dit wordt bereikt door handhaving en versterking van de huidige ruimtelijke en functionele structuur. Voor handhaving van de karakteristieke hoofdstructuur is van belang:

BELEID hoofdstructuur

-de functionele structuur: goed ontsloten en groene woongebieden, levensvatbare en bereikbare voorzieningen en een logische plaats voor andere gebruiksvormen dan wonen.

-de ruimtelijke structuur: karakteristieke structuur van oude en nieuwe bebouwing, bijzondere gebruiksvormen en een hiërarchische groen- en ontsluitingsstructuur.

De functionele en ruimtelijke structuur kan als volgt worden versterkt:

-woningverdichting kan het draagvlak van voorzieningen en de variatie in het woonmilieu vergroten en de ruimtelijke structuur verduidelijken,

-de centrale wijkgroenvoorziening krijgt een afgeronde vorm door woningverdichting op de voor uitbreiding van bijzondere voorzieningen gereserveerde ruimte,

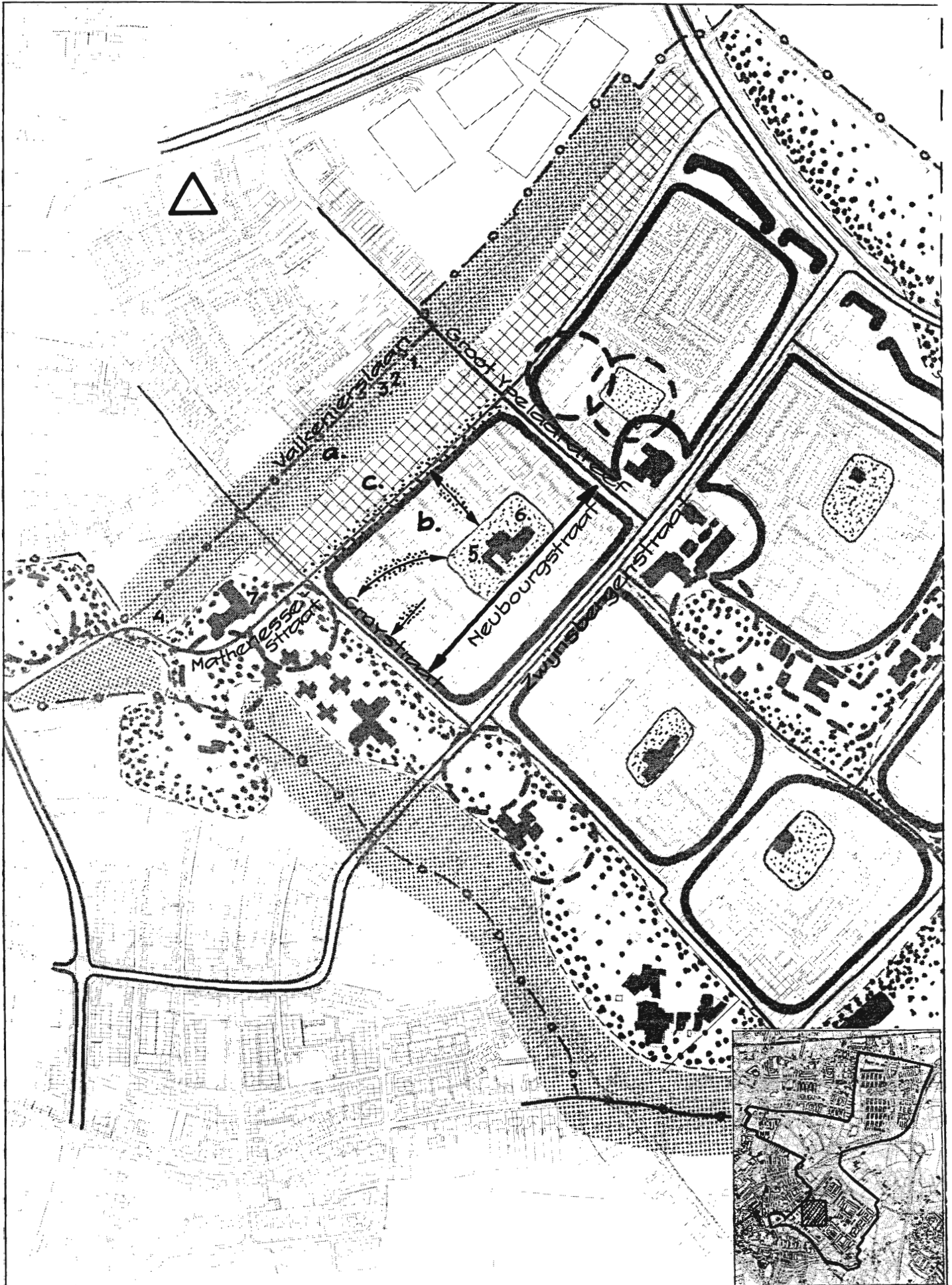
-in de groengeledingszone is plaats voor kantoren, bijzondere doeleinden en wonen,

-in de stadsrandzone is een uitbreiding van volkstuinten gedacht.

Het beleid in de woonbuurten is gericht op bescherming tegen ongunstige invloeden.

woonklimaat

Voor de verdere toelichting is dit deelgebied verdeeld in vijf sectoren. Het woongebied is verdeeld in sector I, II en III. Sector IV is de groengeledingszone IJpelaar-Mariaveld en sector V de stadsrandzone.



**Sector I  
Ijpelaar**

De begrenzing van sector I wordt gevormd door de Valkenierslaan, Groot Ijpelaardreef, Zwijnsbergenstraat, Croystraat en Mathenestestraat.

BEGRENZING

Voor instandhouding van de karakteristieke kwaliteit zijn de volgende elementen van belang: a. oud bebouwingslint, b. woongebied uit de zestiger jaren, c. strook met bedrijven en een school.

INSTANDHOUDING

a. de Valkenierslaan behoort tot de oude lintstructuur met een gedifferentieerde bebouwing en heeft overheersend een woonfunctie. De karakteristiek is samengevat:  
\* overwegend vrijstaande woningen, met verspreid voorkomend aan-huis-gebonden beroep of ambacht in hoofd- en bijgebouwen.

\* verspreid voorkomende dienstverlening bestaat uit de op plankaart aangegeven winkels (1. en 2) en garagebedrijven (3. en 4)

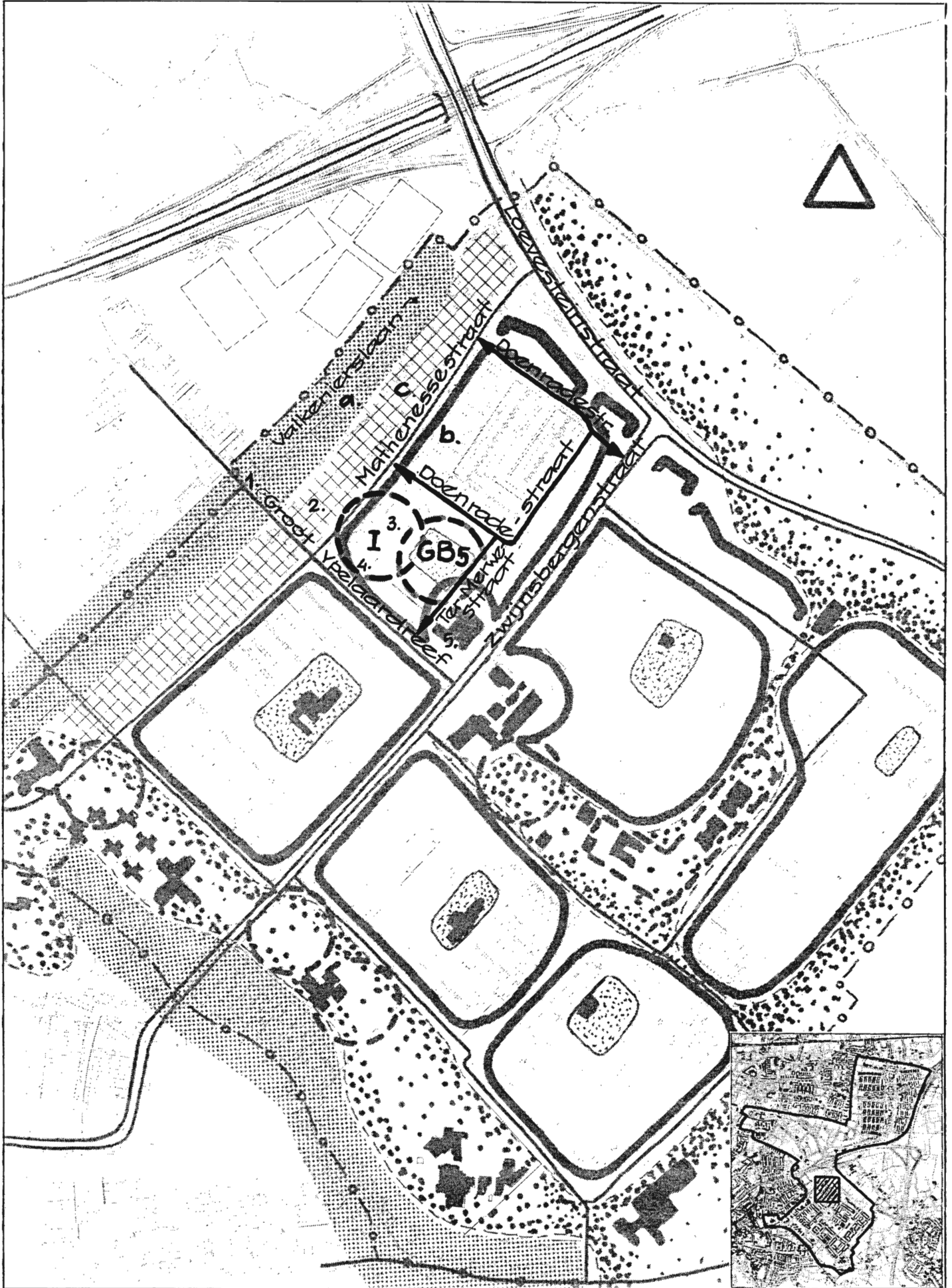
\* het te handhaven straatprofiel leent zich voor langzaamverkeer en ontsluiting van aanliggende woningen, maar niet voor doorgaand autoverkeer.

b. het zestiger jaren woongebied bestaat uit bebouwing, die is omsloten door de Mathenestestraat, Groot Ijpelaardreef, Zwijnsbergenstraat en Croystraat. Aansluiting op deze buurt- en wijkontsluitingswegen van dit deelgebied is verzekerd door de buurtstraat Neuborgstraat. De overige straten zijn woonstraten. Een buurtgroenvoorziening is aanwezig in de vorm van een centraal gelegen besloten, groene ruimte. Daarin bevinden zich de basisschool de Bijgaard (5) en een gezinsvervangend tehuis (6). Dit is gerealiseerd zonder een eenheid te vormen met de school. Om de gebrekkige ruimtelijke samenhang te verbeteren is een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. De woonstraten met groene aankleding verbinden buurt- en wijkgroen met elkaar.

wooneenheden  
zestiger jaren

c. het bedrijventerrein is onderdeel van een langgerekte strook, die ontsloten is via de Mathenestestraat. Ter afronding is aan het einde bijzondere bebouwing in de vorm van een school voor middelbaar onderwijs Princenoord (7) gesitueerd. Voor het overige is de strook bedoeld voor kleine bedrijven (categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Basiszoneringslijst) en voor zakelijke dienstverlening.

bedrijven



## Sector II Ijpelaar

De begrenzing van sector II wordt gevormd door de Loevesteinstraat, de Zwijnsbergenstraat, vervolgens de Groot Ijpelaardreef en Valkenierslaan, met inbegrip van de bebouwing aan de noordzijde (tussen Groot Ijpelaardreef en Loevesteinstraat).

BEGRENZING

Voor de instandhouding van de karakteristieke kwaliteit zijn de volgende elementen van belang: a. oud bebouwingslint, b. woongebied uit de zestiger jaren, met enkele bijzondere functies en bebouwingselementen en c. bedrijventerrein.

INSTANDHOUDING

a. de Valkenierslaan behoort tot de oude lintstructuur met een gedifferentieerde bebouwing en heeft overheersend een woonfunctie. De karakteristiek is samengevat:

bebouwings-  
linten

\* overwegend vrijstaande woningen met verspreid voorkomend aan-huis-gebonden beroepen of ambachten in hoofd- en bijgebouwen, waaronder een dierenarts-praktijk (1).

\* het te handhaven straatprofiel is geschikt voor langzaamverkeer en ontsluiting van aanliggende woningen, maar niet voor doorgaand autoverkeer.

b. het zestiger jaren woongebied is omsloten door de Loevesteinstraat, Zwijnsbergenstraat, Groot Ijpelaardreef en Mathenesestraat. Aansluiting op deze buurt- en wijk-ontsluitingswegen is verzekerd door de buurtstraten Ter Merwestraat en Doenradestraat. De overige straten zijn woonstraten. Een flat van 10 verdiepingen markeert de stadsrand. Terraswoningen in 5 lagen zijn georiënteerd op de Zwijnsbergenstraat.

wooneenheden  
zestiger jaren

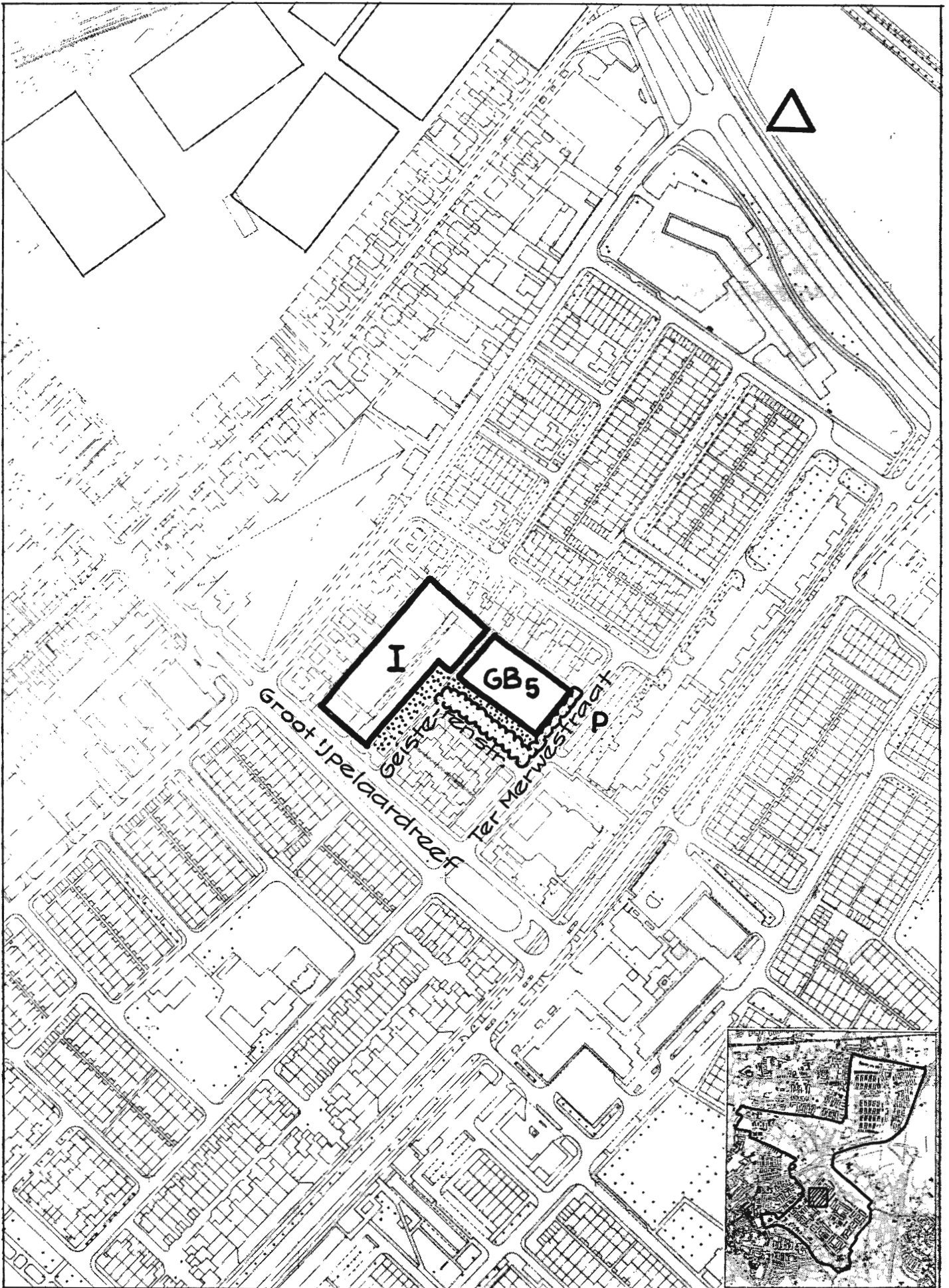
Bij de aansluiting met de Groot Ijpelaardreef, tegenover het winkelcentrum ligt de St Jan de Doperkerk (5). Een goedgesitueerde en -ingerichte groene binnenruimte ontbreekt in het woongebied doordat de van oorsprong aanwezige en gehandhaafde kwekerij (2 en 3) met verkooppunt aan de Ijpelaardreef (4) geen ruimte heeft gelaten voor een groene binnenruimte zoals dat elders in de wijk wel is gebeurd. De aanwezige open plek kan worden ontwikkeld voor groen en spelen (50%) en woningbouw (50%) (GB5). De woonstraten met groene aankleding verbinden buurt- en wijkgroen met elkaar.

Voor de kwekerij binnen dit woongebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (I).

c. het bedrijventerrein is onderdeel van een langgerekte strook, dat ontsloten is via de Mathenesestraat. Deze is bedoeld voor kleine bedrijven (categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Basiszoneringslijst). De kwekerij (2) overheerst het karakter van dit gebied.

bedrijven

Voor de randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van I en GB5: zie pag. 22/23.



Inrichting en verdichting open plek Geisterenstraat/Ter Merwestraat (GB5)

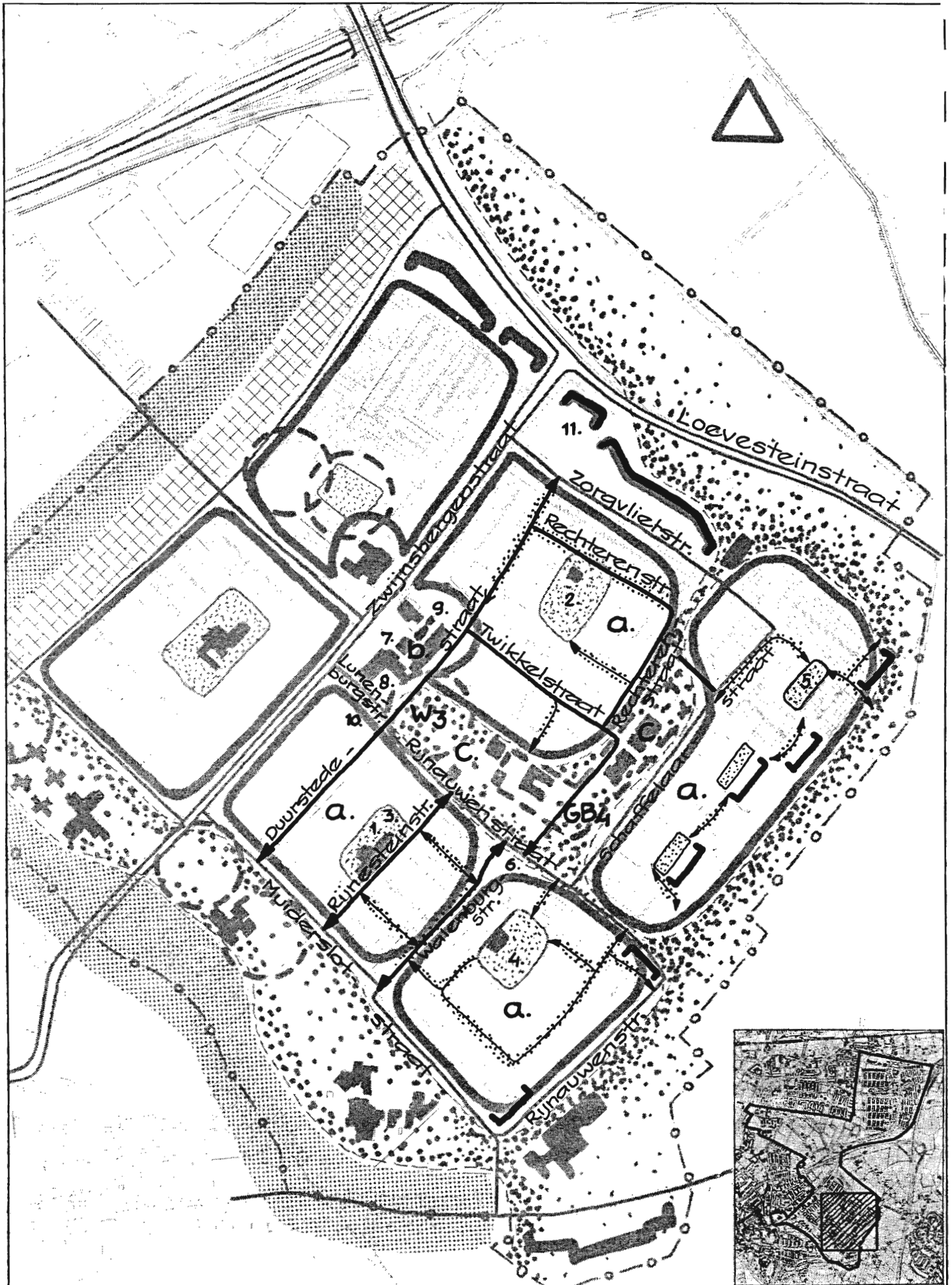
Ontwikkeling van deze lokatie aan de Geisterenstraat en Ter Merwestraat beoogt de karakteristieke structuur van de woonbuurten in IJpelaar zoveel mogelijk te benaderen: 50 % van de oppervlakte wordt ingericht als groen- en speelplek en de resterende 50 % kan plaats bieden aan bijzondere bebouwing, zoals in de andere woonbuurten is gebeurd of ook aan woonbebouwing. De ontwikkeling van deze lokatie wordt in relatie gezien met de mogelijkheid tot een andere inrichting van het naastgelegen terrein van de kwekerij, waar een wijzigingsbevoegdheid geldt. Dit vraagt om een zorgvuldige planontwikkeling. Een samenhangende ontwikkeling van beide lokaties is slechts mogelijk als de groen- of speelplek aan de Geisterenstraat grenst en in verbinding staat met de groen- of speelplek, die op het terrein van de kwekerij zou kunnen worden gerealiseerd; dat geldt ook voor de ontwikkeling van woningbouw op beide terreinen. De woonomgeving kan verder verbeteren als het parkeerterrein aan de Ter Merwestraat betrokken wordt bij de inrichtingsplannen. Randvoorwaarden zijn:

- verhouding bebouwd-onbebouwd = 50% : 50% van het totale oppervlak,
- bebouwing kan bestaan uit eengezinswoningen of bijzondere doeleinden,
- bebouwing kan plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak, tot een maximum-bebouwingspercentage van 80% (waardoor maximaal 50% van het gehele terrein bebouwd kan worden),
- de maximum bouwhoogte bedraagt 7 meter voor bijzondere doeleinden of 2 bouwlagen voor wonen,
- de groen- en speelplek wordt gesitueerd aansluitend op de Geisterenstraat om een samenhangende groenruimte te vormen met het groen in lokatie Wijzigingsbevoegdheid I ,
- bestaande bomen dienen gehandhaafd te worden,
- 1,2 parkeerplaats per woning -openbaar of op eigen erf- dient beschikbaar te zijn, en bij bijzondere doeleinden wordt dat aantal geregeld via de bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders tot het stellen van nadere eisen,
- de inrichtings- en verdichtingsvoorstellen (verkaveling en inrichting van openbare ruimte) dienen in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden te worden ontwikkeld,
- de eventuele bouw van woningen kan eerst worden ontwikkeld wanneer uit milieu-hygiënisch oogpunt het gebruik van bestrijdingsmiddelen door de nabijgelegen kwekerij is beëindigd,
- bouwvergunning wordt verleend via uitwerking met anticipatie (procedure II, p.12).

Wijzigingsbevoegdheid I (Geisterenstraat/Groot IJpelaardreef)

Indien de aanwezige kwekerij aan de Groot IJpelaardreef naar elders verplaatst wordt, ontstaat via een wijzigingsbevoegdheid ruimte voor woningbouw. In deze woonbuurt ontbreekt de groene binnenruimte, die in alle andere woonbuurten wel bestaat en de karakteristiek van IJpelaar mede bepaalt. Door de aanwezigheid van de kwekerij ten tijde van de nieuwe aanleg van de wijk was dat in deze buurt niet realiseerbaar. Daarom wordt er bij de ontwikkeling van deze lokatie voor woningbouw naar gestreefd die karakteristieke buurtgroenvoorziening zoveel mogelijk alsnog te realiseren. Aansluiting van nieuwe woonbebouwing op de bestaande bebouwingsstructuur brengt met zich mee dat een groene ruimte, die tevens een speelfunctie dient te vervullen, slechts als een strook langs de Geisterenstraat kan worden gesitueerd. Randvoorwaarden zijn:

- verhouding bebouwd: onbebouwd = 60% : 40% van oppervlakte,
- bebouwing kan bestaan uit eengezinswoningen,
- bebouwing kan plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak, tot een maximum-bebouwingspercentage van 80% (waardoor maximaal 50% van het gehele terrein bebouwd kan worden),
- de maximum bouwhoogte bedraagt twee bouwlagen,
- de groen- en speelplek sluit aan op de Geisterenstraat,
- per woning dient 1,2 parkeerplaats beschikbaar te zijn, openbaar of op eigen erf,
- de verdichtingsplannen worden in overleg met omwonenden uitgewerkt.
- onthefing van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd voor de realisering van woningbouw,
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 18, lid 2.



### Sector III Ijpelaar

De begrenzing van sector III wordt gevormd door de Zwijnsbergenstraat, de noord- en zuidoostelijke bebouwingsranden, bestaande uit hoge flats, de Rijnauwenstraat en de Muiderslotstraat.

BEGRENZING

Voor de instandhouding van de karakteristieke kwaliteit zijn de volgende elementen van belang: a. woongebied uit de zestiger jaren, met enkele bijzondere functies, b. een winkelcentrum en c. een wijkgroenvoorziening.

INSTANDHOUDING

a. De begrenzing van de homogeen samengestelde woonbuurt valt samen met de sectorgrens. De ontsluiting via de wijkontsluitingswegen Zwijnsbergenstraat en Loevesteinstraat en de buurtontsluitingswegen Muiderslotstraat, Rijnauwenstraat en Schaffelaarstraat-/Rijnauwenstraat is verzekerd via de volgende buurtstraten: Duurstedestraat, Twikkelstraat, Rechterenstraat, Walenburgstraat en Rijnesteinstraat.

wooneenheden  
zestiger jaren

De overige straten zijn woonstraten.

De woonbebouwing is in overzichtelijke eenheden rond de centrale groene ruimte gegroepeerd. In elke eenheid is een groene binnenruimte als buurtgroenvoorziening. Daarin bevinden zich een school voor speciaal voortgezet onderwijs (1) en een praktijk voor orthodontie (2) en/of speelplekken (3, 4 en 5).

De woonstraten, met een ruim profiel en groene aankleding zorgen voor een verbinding tussen woningen, buurt- en wijkgroen.

Voor de kleine winkelstrip Rijnauwenstraat/Walenburgstraat (6), met woningen erboven, is indertijd gekozen gezien de loopafstand vanaf zuidelijk gelegen woningen tot het hoofdwinkelcentrum. Concentratie van winkelvoorzieningen in het centrum betekent dat deze ruimte een ander gebruik krijgen (maatschappelijke doeleinden en zakelijke dienstverlening). De aanwezige winkels vallen onder het overgangsrecht.

b. Het centraalgelegen en goed ontsloten winkelcentrum de Burcht (7) biedt nu ruimte aan meer dan 20 winkels met een verkoopvloeroppervlakte van 3300 m<sup>2</sup>. In de nota "De toekomst van winkels in Breda-Oost" is het bestaande aanbod en de te verwachten behoefte aan winkels onderzocht. De conclusie is dat gestreefd dient te worden naar een concentratie van winkels in enkele centra met de mogelijkheid tot uitbreiding. Een uitbreidingsmogelijkheid van 3300 naar 4000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte wordt aan de voorzijde van het centrum geprojecteerd. Daardoor krijgt het een duidelijker gezicht naar de belangrijkste ontsluitingswegen. Bouwvergunning kan worden verleend via een directe bouwtitel. Twee parkeerlocaties (8 en 9) zijn bereikbaar vanaf de Lunenburgstraat en de Duurstedestraat.

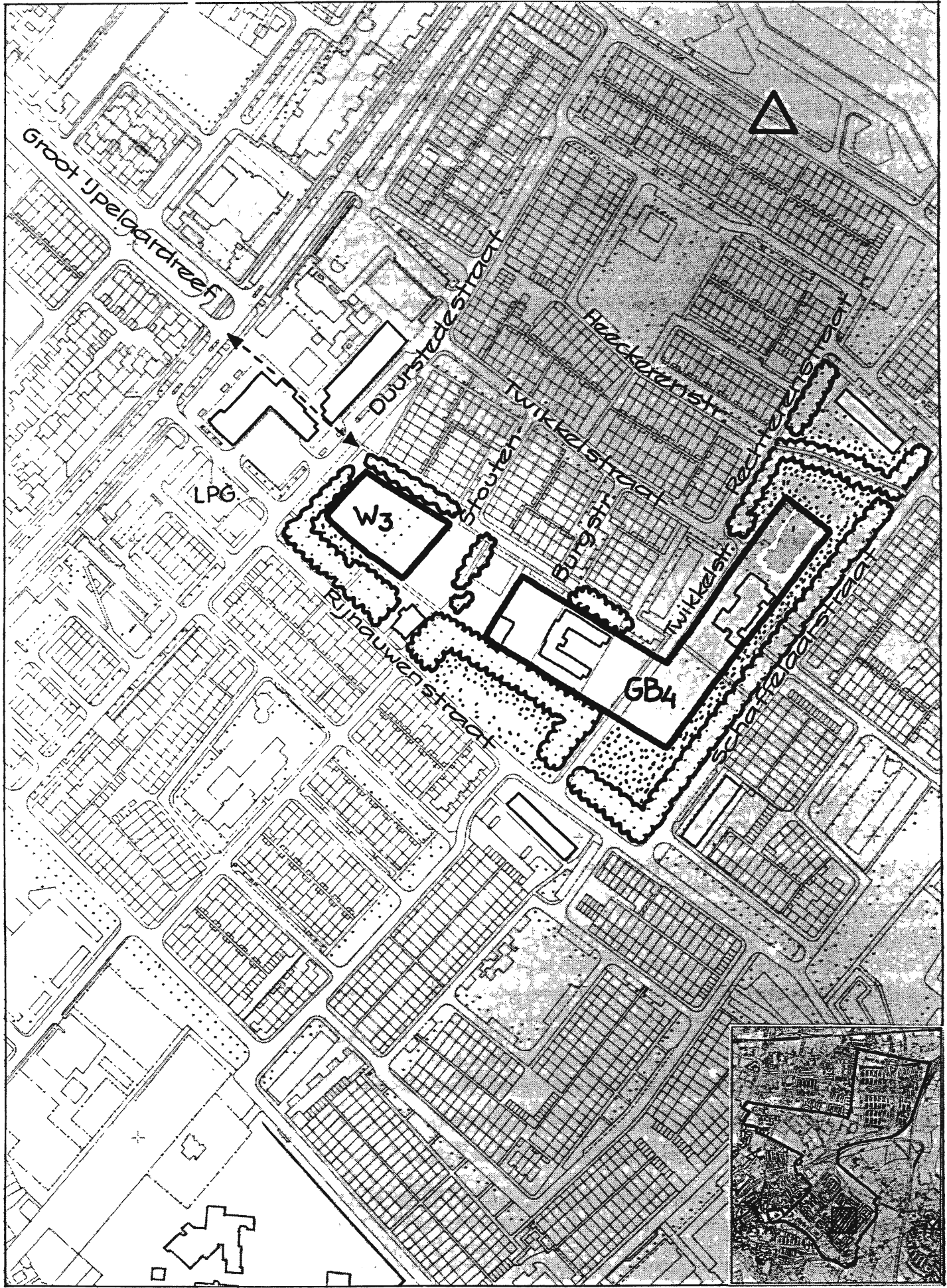
winkelcentrum

Binnen dit gebied bevinden zich twee verkooppunten voor motorbrandstof (10 en 11), waarvan één met LPG-opslag (10).

c. De centrale groene ruimte is een wijkgroenvoorziening en dient als uitloopgebied voor omliggende woonbuurten en staat in verbinding met de stadsrandzone. Deze verbinding, de uitloofunctie en de bomenstructuur dienen gehandhaafd te worden. In deze groenzone ligt een gebouw van de stadsverwarming. Inpassing van dit massieve gebouw in het groene karakter wordt door de gemeente nagestreefd.

wijkgroen

Voor de verdichtingslocaties W3 en GB4 in deze zone: zie volgende pagina "ontwikkeling".



Verdichtingslokatie Twikkelstraat/Schaffelaarstraat (GB4)

Deze lokatie kan worden ontwikkeld ten behoeve woningbouw en van van voorzieningen op het terrein van de overheid, onderwijs en educatie alsmede welzijn. De aanwezige scholen de Iepenburcht (S2) en de Voorpoort (S1) kunnen worden gehandhaafd. De bebouwing wordt gerealiseerd in een ruimtelijke samenhang met de bestaande woonbebouwing aan de Stoutenburgstraat, Twikkelstraat, Rechterenstraat en Heeckerenstraat. De bebouwing vormt een ruimtelijke begrenzing van de centrale groene ruimte, die vooral wordt bepaald door de te handhaven bomenstructuur. Tot maximaal 3 bouwlagen is toegestaan met een maximale hoogte van 10 m'.

Randvoorwaarden zijn:

- ontwikkeling van bebouwing binnen het aangegeven bouwvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 60%,
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Stoutenburgstraat, Twikkelstraat en Rechterenstraat,
- de bomenstructuur dient gehandhaafd te worden,
- er wordt uitgegaan van minimaal 1,2 parkeerplaats per woning op openbaar of op eigen erf, terwijl voor andere gebruiksvormen de parkeervoorzieningen geregeld worden via de bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders door het stellen van nadere eisen;
- bouwvergunning wordt verleend via uitwerking met anticipatie (procedure II, p.12).

Verdichtingslokatie Stoutenburgstraat (W3).

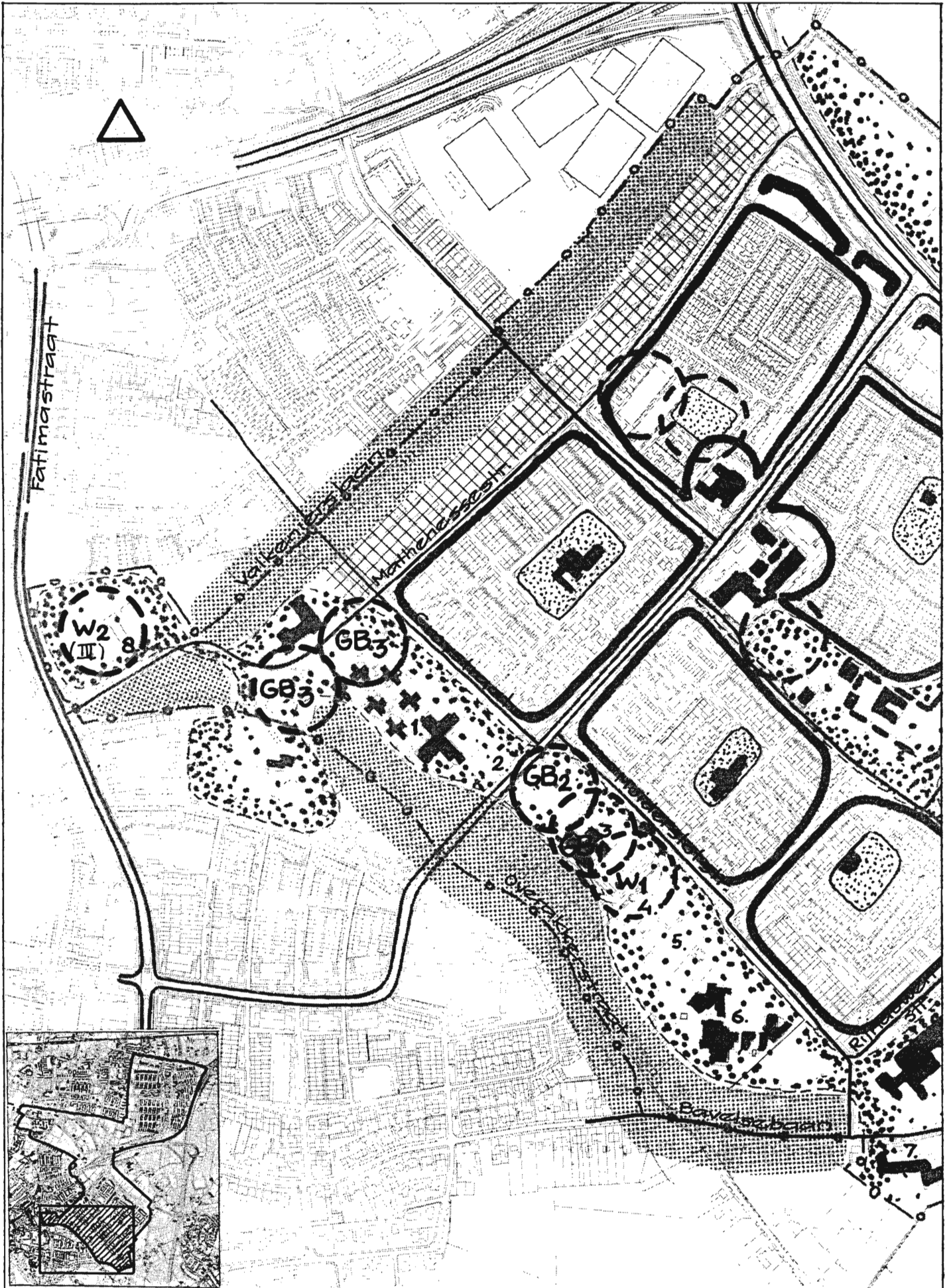
Deze lokatie, gelegen op korte afstand van het winkelcentrum, kan voorzien in de behoefte aan huisvesting voor ouderen. De bebouwing op deze, in de oorspronkelijke structuur opengelaten plek, is een voortzetting en afronding van bestaande woonbebouwing aan de Duurstedestraat en Stoutenburgstraat in de groene ruimte. De aanwezige bomenstructuur geeft de beoogde vorm van deze wijkgroenvoorziening aan. Er dient rekening te worden gehouden met de zichtlijn die door het winkelcentrum naar de Groot IJpelaardreef loopt en met de begrenzing van de centrale groene ruimte. Deze wordt bepaald door de hoofdbebouwing van de school de Iepenburcht en de belijning van het bouwvlak.

Randvoorwaarden zijn:

- bebouwing binnen het aangegeven bouwvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 80%,
- de hoogte van bebouwing bedraagt maximaal 4 bouwlagen,
- er moet rekening worden gehouden met de hindercirkel van het LPG-station aan de Lunenburgstraat (straal 80 meter),
- de parkeercapaciteit bedraagt minimaal 0,5 parkeerplaats per woning,
- ontsluiting vindt plaats via de Duurstede,
- bouwvergunning wordt verleend via uitwerking met anticipatie (procedure II, p.12).

ONTWIKKELING  
lokatie GB4

lokatie W3



## Sector IV Ijpelaar

Sector IV (Groengeledingszone Ijpelaar-Mariaveld) wordt begrensd door: Overakkerstraat, Bavelse laan, Muiderslotstraat, Croystraat, Mathenesestraat en het terrein van het bejaardencentrum Valkenhorst (8). Het Vrederustpark valt buiten de plangrens, maar wordt in samenhang met de groengeledingszone beschouwd.

BEGRENZING

Diverse functies bevinden zich als elementen in de groene ruimte: bejaardencentrum "de Ijpelaar" (1), een benzinepomp (2), de school "Het Element" (3), een tennispark (4), een begraafplaats (5) en het psychiatrisch behandelcentrum Hooghuys (6).

INSTANDHOUDING  
hoofdstructuur

De groenzone heeft een uitloofunctie, met name voor de bewoners van Ijpelaar.

De langgerekte, radiaal gerichte groenzone heeft aan één kant een duidelijke rand, bestaande uit de bebouwing van Ijpelaar. De andere zijde wordt gevormd door de achterkanten van woonbebouwing, die georiënteerd is op de Overakkerstraat. Aan de zuidzijde wordt de zone ruimtelijk begrensd door Belvedere Nieuw Wolfslaar (7).

De groengeledingszone wordt doorsneden door de belangrijke ontsluitingswegen Zwijnsbergenstraat en Mathenesestraat, maar de relatie met deze stedenbouwkundige dragers is zwak en behoeft verbetering (zie "beleid"). Op de hoek Muiderslotstraat/Rijnauwenstraat is reeds een verdichtingslokatie gerealiseerd, die de relatie met de Bavelse laan, als structuurlijn versterkt.

De kwaliteit van het groen in deze zone loopt over van een natuurlijk en extensief karakter in de stadsrand naar een meer parkachtige sfeer in de richting van het stadscentrum en een gecultiveerd groen in de woonbuurten. De ecologische kwaliteit is gering. Dat komt vooral door de eenzijdige samenstelling van beplanting en de ruimtelijke versnippering.

kwaliteit  
groen

Voorop staat handhaving van deze groene zone, als geleiding en uitloopgebied tussen Ijpelaar en Mariaveld en als vestigingsplaats voor diverse functies.

Woningverdichting in deze zone kan bijdragen tot een meer gevarieerd woonmilieu in Ijpelaar. De lokatie, die ondermeer als kantoor kan worden ontwikkeld, is gekoppeld aan de wijkontsluitingsweg Zwijnsbergenstraat (GB2).

Uitgangspunt is dat alle lokaties als elementen in de groene ruimte worden geplaatst.

Versterking van de ruimtelijke structuur is mogelijk door de raakpunten van groengeledingszone en ontsluitingsstructuur met verdichtingslokatie op de vier knooppunten te benadrukken:

- Zwijnsbergenstraat (GB2),
- de samenkomst Mathenesestraat/Overakkerstraat (GB3) en
- Valkenierslaan/ Fatimastraat (GB2).

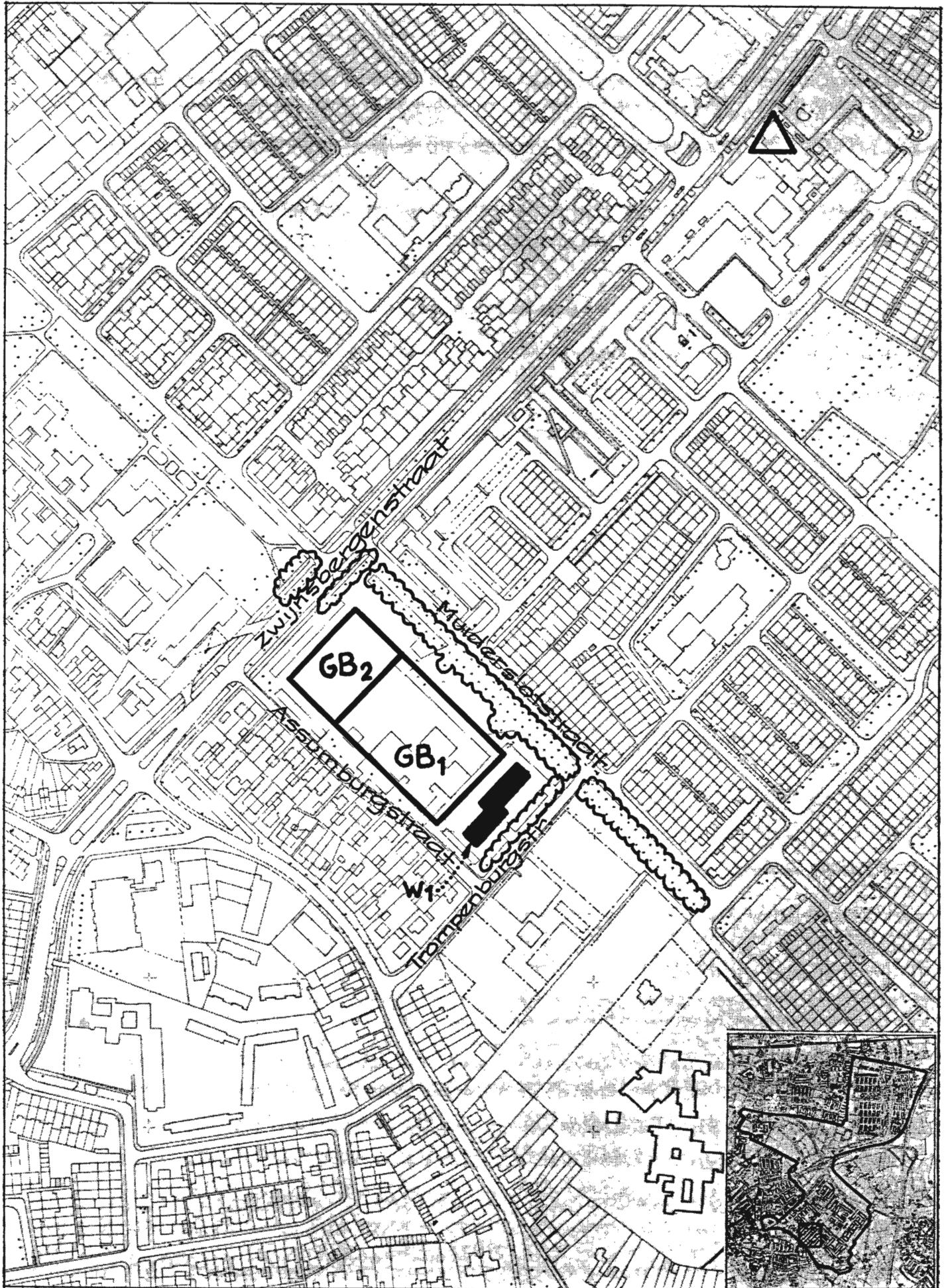
ONTWIKKELING  
hoofdstructuur

De ecologische kwaliteit kan toenemen door extensivering van het groenbeheer. Het contrast met het gecultiveerde groen in de woonbuurten neemt toe waardoor een grotere afwisseling ontstaat. Door lineaire beplantingen kunnen de ecologische en ruimtelijke verbindingen worden verbeterd.

kwaliteit  
groen

Voor randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van:

- W1, GB1 en GB2: zie pag. 31;
- GB3: zie pag. 33;
- W2/wijziging-III: zie pag. 35.



Woningverdichting Trompenburgstraat (W1)

lokatie W1

De woningverdichtingslokatie W1 vult een open plek in de groengeledingszone naast de streekschool aan de Assumburgstraat. De woningen zijn georiënteerd op de Trompenburgstraat. Gestreefd wordt naar een goede samenhang met de bestaande bebouwing en het groene karakter van de groengeledingszone. Dit kan worden bereikt door de situering van de woonbebouwing als een element in de ruimte.

Randvoorwaarden zijn:

- realisering van geschakelde of half-vrijstaande woningen,
- de voorzijde van woningen is georiënteerd op de Trompenburgstraat,
- de voorgevellijn houdt minimaal 15 m. afstand tot de Trompenburgstraat,
- ontsluiting vindt ook plaats vanaf deze straat,
- parkeren vindt plaats op eigen erf en ten minste tot 1,2 parkeerplaats per woning binnen de grenzen van deze lokatie,
- handhaving van bestaande beplanting,
- bouwvergunning wordt verleend via een directe bouwtitel (procedure I, p.12).

Lokatie Trompenburgstraat/Assemburgstraat (GB1)

lokatie GB1

Op de onderhavige lokatie bevindt zich de school "Het Element". Naast een mogelijke uitbreiding van deze school is ook een andersoortig gebruik binen de bestemming "Gemengde bebouwing" mogelijk. Daarbij valt onder meer te denken aan overheidsvoorzieningen of voorzieningen op het terrein van welzijn. Tevens valt te denken aan woonvoorzieningen, al dan niet in combinatie met de naastgelegen ontwikkelingslokatie W1.

Randvoorwaarden zijn:

- maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter,
- afstemming op aangrenzende bebouwing en groenstructuur,
- de bebouwing kan plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 60,
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Assumburgstraat,
- onthefing van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd,
- parkeren vindt plaats op eigen terrein met ten minste 1,2 parkeerplaats per woning dan wel 1 parkeerplaats per 50 m2 bedrijfsvloeroppervlak in geval van ander toegestaan gebruik,
- bouwvergunning wordt verleend via uitwerking met anticipatie (procedure II, p.12).

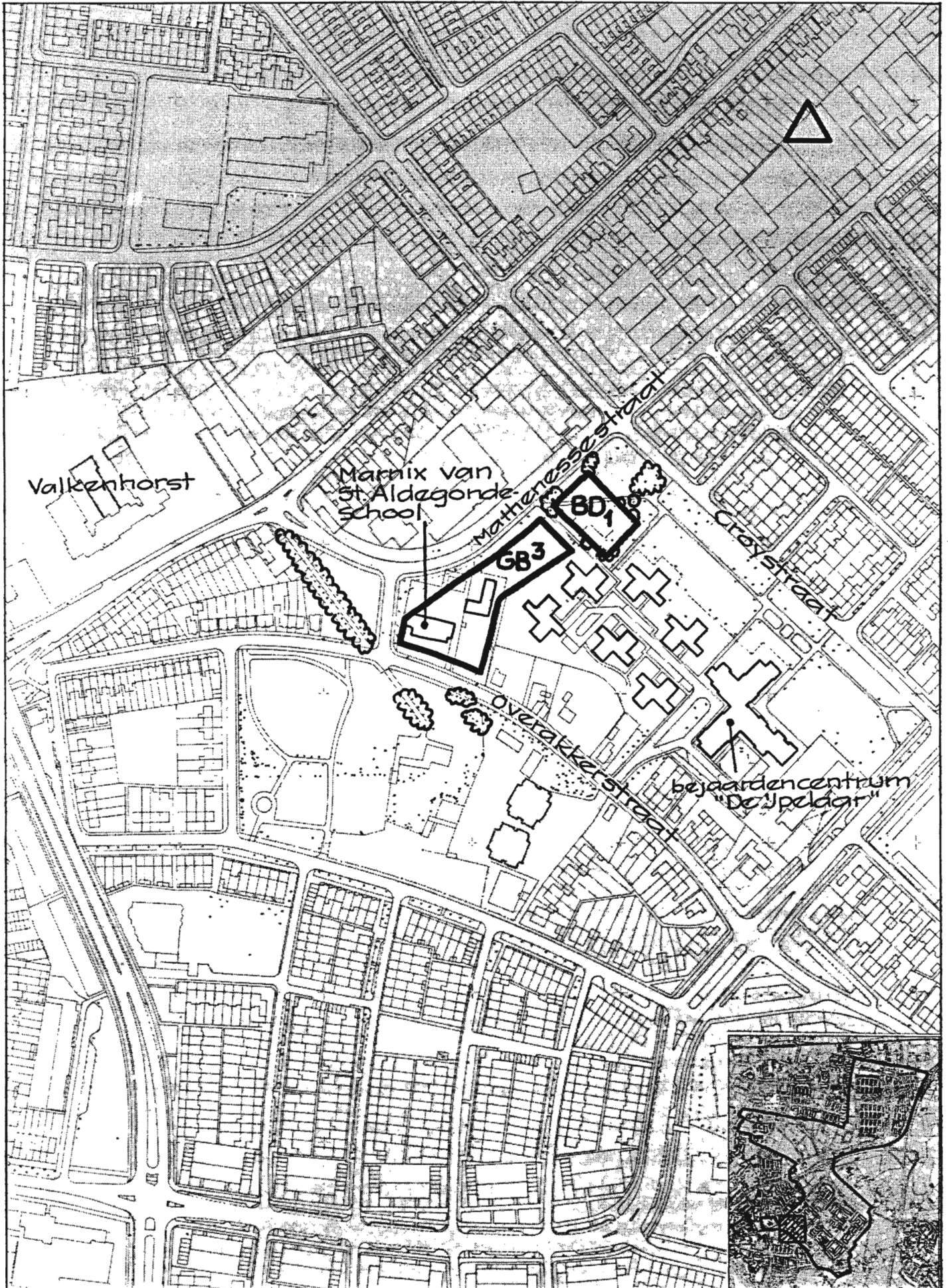
Lokatie Zwijsbergenstraat/Muiderslotstraat (GB2)

lokatie GB2

Uitgangspunt is dat deze lokatie de plaats markeert waar de Zwijsbergenstraat de groengeledingszone snijdt. Gedacht wordt aan een kantoor of gebouw voor bijzondere doeleinden van een matige omvang, passend in het groene karakter van de omgeving. Na overeenstemming met de bestaande streekschool maakt dit plan bebouwing mogelijk op het meest noordelijke gedeelte van het terrein van deze school.

Randvoorwaarden zijn:

- maximum bedrijfsvloeroppervlak is 2000 m2 in geval van kantoren; de oppervlakte voor scholen is afhankelijk van de relatie met de bestaande streekschool, doch maximaal 2000 m2,
- maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter,
- de voorzijde is gericht op de Zwijsbergenstraat en deze oriëntatie wordt ondersteund door de architectuur,
- er wordt rekening gehouden met de hindercirkel van 80 m rond de LPG-opslag aan de overzijde van de Zwijsbergenstraat,
- bebouwing dient als een object geplaatst te worden in de ruimte om recht te doen aan het groene karakter van deze zone,
- de samenhang binnen de groengeledingszone dient gewaarborgd te worden door het handhaven van de zichtlijn in de as van Cde roystraat die doorloopt in het groen langs de Muiderslotstraat,



- de bebouwing kan plaats vinden binnen het aangegeven bouwvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 60,
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Assumburgstraat,
- onthefving van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd,
- parkeren vindt plaats op eigen terrein met een minimale parkeercapaciteit van 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak bij kantoorbestemming. Voor bijzondere doeleinden wordt de parkeernorm bepaald via de nadere eisen.
- bouwvergunning wordt verleend via uitwerking met anticipatie (procedure II, p.12).

Lokatie Mathenessestraat/Overakkerstraat (GB3)

lokatie GB3

Deze lokatie vormt een bijzonder punt in de ruimtelijke structuur. De belangrijke ontsluitingsweg Mathenessestraat en het bebouwingslint Overakkerstraat komen hier dicht bij elkaar en worden met elkaar verbonden door de Vrederustlaan. De lokatie is gelegen bij het Vrederustpark en dichtbij het terrein Valkenhorst. Een duidelijke ruimtelijke structuur ontbreekt nu echter, doordat de relatie tussen de groengeledingszone langs de Croystraat enerzijds en het Vrederustpark en Valkenhorst-terrein anderzijds zwak is.

In geval de bestaande Marnix van St. Aldegondeschool wordt afgebroken, ontstaat op deze plek ruimte voor woningverdichting, die tezamen met te realiseren laanbeplanting de ruimtelijke structuur kan verduidelijken door een "groene" verbinding tot stand te brengen tussen verschillende bestaande groene ruimten. Gestapelde bebouwing kan dit markante punt ondersteunen in combinatie met de beoogde groene verbinding.

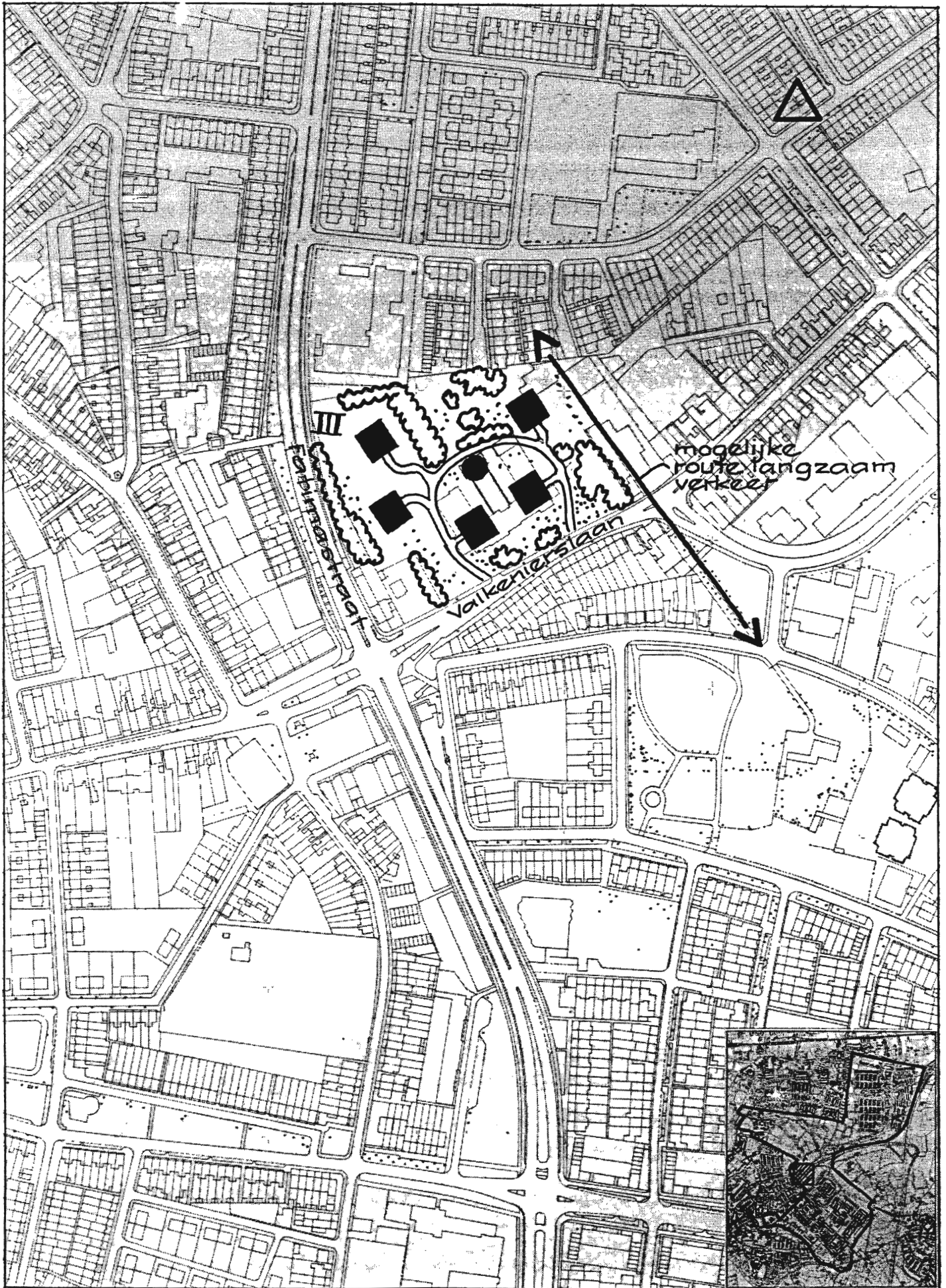
Als het aanwezige schoolgebouw wordt gehandhaafd resteert een ruimte waarin plaats is voor een wooneenheid voor bejaarden, zoals gerealiseerd op het terrein van bejaardencentrum de Ijpelaar. Deze zal dan in samenhang met een vergelijkbare eenheid op lokatie BD1 worden ontwikkeld.

Woningbouw, die in plaats komt van de bestaande school, kan ontwikkeld worden als:

- onthefving van bepalingen in de Wet geluidhinder is verleend voor de woonfunctie,
- vrijstaande woningen, passend in de groene sfeer van de omgeving van het Vrederustpark of
- gestapelde woningbouw, waarbij het hoogste punt van maximaal 4 lagen de samenkomst van beide wegen markeert.

Overige randvoorwaarden voor woningbouw zijn:

- realiseren van bebouwing binnen het aangegeven bouwvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 80%,
- handhaving en uitbreiding van structuurbepalende boombeplanting,
- minimaal 1,2 parkeerplaats per woning,
- bouwvergunning wordt verleend via uitwerking met anticipatie (procedure II, p.12).



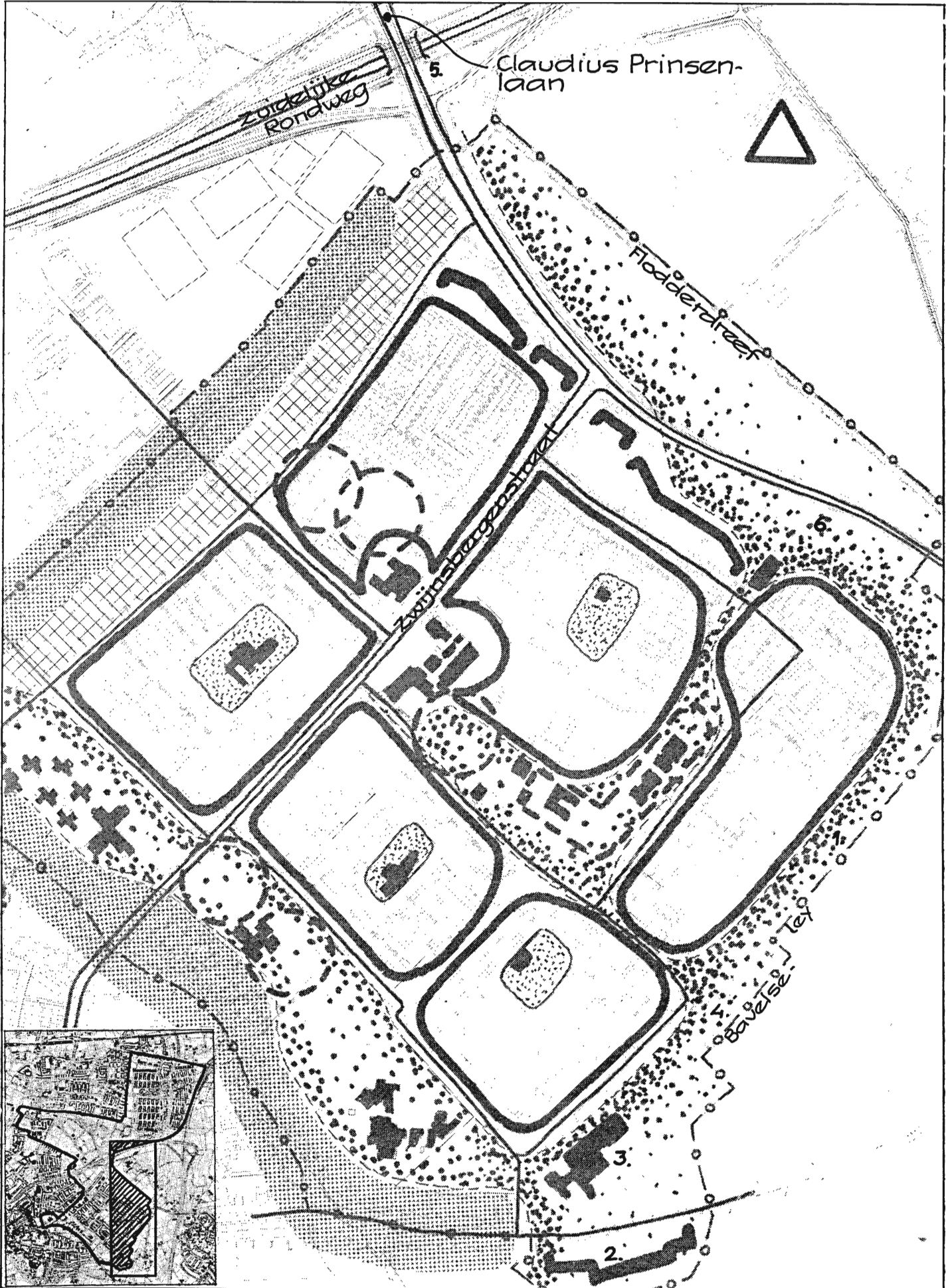
Woningverdichting Valkenierslaan/Fatimastraat (W2)

De eventuele ontwikkeling van woningbouw op de lokatie W2 kan plaatsvinden op basis van wijzigingsbevoegdheid-III. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan urban villa's. Bij wijziging gelden de volgende uitgangspunten:

- handhaving en versterking van het groene karakter van deze plek. Dit valt in verschillende aspecten uiteen:
  - \* een herkenbare groenplek langs de stedelijke invalsweg Fatimastraat,
  - \* waardevol, volwassen bomenbestand.
- rekening houden met aanwezige bebouwingsstructuur in de omgeving:
  - \* school en eengezinshuizen aan de noordzijde,
  - \* eengezinshuizen en gestapelde bouw langs de Fatimastraat,
  - \* vrijstaande woningen op de hoek Fatimastraat/Valkenierslaan.
- zoveel mogelijk handhaven van huidig bodemreliëf.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- langzaamverkeerroute in relatie met bestaande route naar park Vrederust mogelijk maken (a),
- ontsluiting voor autoverkeer uitsluitend vanaf de Valkenierslaan,
- bebouwingshoogte maximaal 4 bouwlagen,
- parkeren vindt plaats op eigen terrein volgens de normen 1,2 parkeerplaats per eengezinshuis en 1 parkeerplaats per appartement.
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 18, lid. 2.



## Sector V Ijpelaar

Onder sector V wordt de stadsrandzone verstaan. Dit is de strook, die wordt begrensd door de woonbebouwing van Ijpelaar en de gemeentegrens, die goeddeels samenvalt met de waterloop de Bavelse Leij en de Flodderdreef.

BEGRENZING

De stadsrandzone heeft een overheersend groen karakter, dat ontleend wordt aan het agrarisch gebruik (weilanden tussen Flodderdreef en Loevesteinstraat) en aan (stedelijke) stadsrandactiviteiten, zoals volkstuinten (1) en openbaar groen met een uitloopfunctie. Bijzondere bebouwing treft men in deze zone aan bij de knoop Muiderslotstraat/Bavelse laan: Belvedere Nieuw Wolfslaar (2) en de St Jorisschool (3). Ook een woonwagendstandplaats met 9 plaatsen (4) maakt deel uit van deze zone.

INSTANDHOUDING  
hoofdstructuur

In de overgang tussen landelijk en stedelijk gebied speelt het groene karakter van deze zone een belangrijke rol, omdat het -in samenhang met de groengeledingszones en het groene karakter rond Claudius Prinsenlaan- de ruimtelijke overgang een ecologische verbinding vormt tussen het landelijk en stedelijk gebied. Deze overgang wordt op bijzondere wijze ervaren komende van Bavel via de Loevesteinstraat in de richting van de stad. De Loevesteinstraat voegt zich in de stadsrand ter hoogte van de Zwijnsbergenstraat, die wordt gemarkeerd door hoge bebouwing en de route naar de stad vervolgt via het viaduct van de Zuidelijke Rondweg. Deze vormt a.h.w. een "stadspoort" (5).

Ecologisch waardevolle verbindingen zijn de waterlopen (Bevelseley) en lineaire beplantingen (laanbeplanting).

kwaliteit  
groen

De uitloopfunctie kan versterkt worden door het verbeteren van de relatie tussen de wijk en het buitengebied. Dit kan ondermeer bereikt worden door langzaamverkeer routes in het groen.

ONTWIKKELING  
hoofdstructuur

Gedacht wordt ook aan uitbreiding van de volkstuinten tussen Loevesteinstraat en de woonbebouwing van Ijpelaar (6). Op deze lokatie is slechts een centrale bergplaats voor onder meer gereedschap c.q. schuilgelegenheid toegestaan, nadat Burgemeester en Wethouders hiervoor vrijstelling hebben verleend.

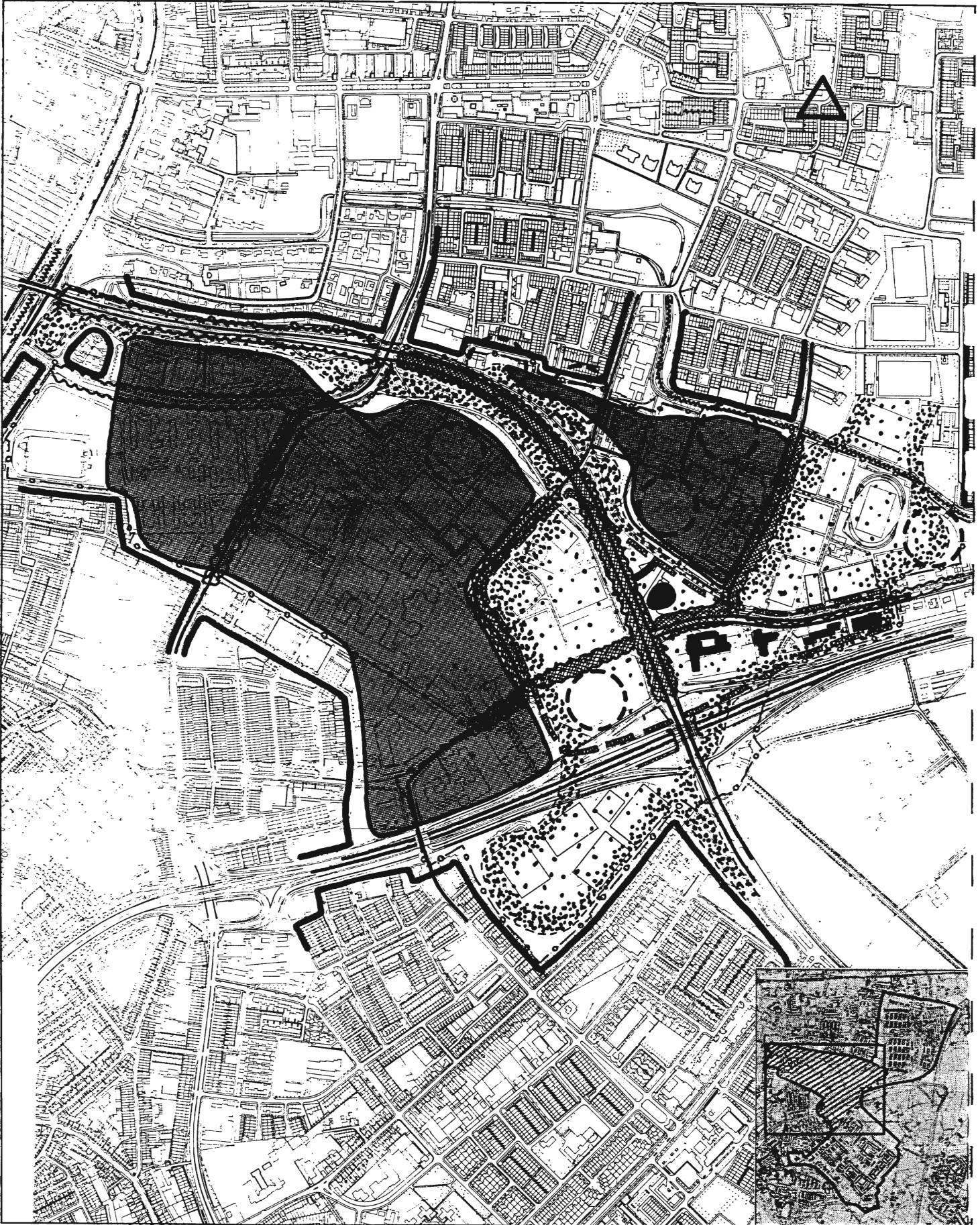
Ontwikkelingen aan de buitenzijde (landelijke gebied) van het knooppunt van Zuidelijke Rondweg en de Loevesteinstraat/Claudius Prinsenlaan staan evenmin vast en geven daarom geen aanleiding in dit plan een andere bestemming aan te geven.

De ruimtelijke structuur wordt verbeterd door versterking van lineaire elementen, zoals de waterlopen, langzaam verkeer routes en laanbeplanting.

Versterking van lineaire elementen bevordert de ecologische verbindingen in deze omgeving. Daarnaast draagt het bij aan het behoud van het landschappelijk karakter op een wijze die zich kan verdragen met de agrarische functie tussen Loevesteinstraat en Flodderdreef.

kwaliteit  
groen

Deelgebied  
Claudius Prinsenlaan e.o.



De grenslijn van het deelgebied Claudius Prinsenlaan is als volgt opgebouwd:  
noordelijk: de bebouwingsrand van de zuidelijke woonbuurten van Brabantpark  
oostelijk : Nieuwe Inslag en kantoorbebouwing tussen Heerbaan en Zuidelijke Rondweg  
zuidelijk : Zuidelijke Rondweg en sportcomplex de Blauwe Kei  
westelijk : Blauwe Keiweg, Poolse weg, noordelijke kavelgrens KTS, noordelijke bebouwingsrand van de woonwijk Sportpark, de la Reijweg, Lovensdijkstraat en Wilhelminasingel

BEGRENZING

De Ontwikkelingsschets Lovensdijk beschrijft de karakteristiek, de ontwikkelingen en het structuurbeeld van dit deelgebied.

KARAKTERISTIEK  
hoofdstructuur

De Claudius Prinsenlaan is een van de belangrijkste hoofdontsluitingswegen van Breda. Ze fungeert als verbinding van het stadscentrum met Bavel en met de Zuidelijke Rondweg (relatie met A27). Daarnaast is de zone de verbinding tussen de wijken Brabantpark en Heusdenhout met de wijken Sportpark, Blauwe Kei en IJpelaar. De zone heeft ook een verblijfsfunctie.

Diverse gebruiksvormen komen voor: recreatief gebruik (sportvelden en -centra, uitloopgebied voor woonwijken) en diverse stedelijke voorzieningen. Door de ligging van de zone dichtbij het centrum, omringd door woonwijken, en liggend aan belangrijke hoofdontsluiting beschikt de zone over grote economische potenties.

Op grond van de behoefte aan sportvoorzieningen en het streven naar een betere spreiding van de veldsportaccommodatie over de stad is door de gemeente vastgesteld voor welke voorzieningen tijdens de planperiode in dit deelgebied sprake is van handhaving danwel bestemmingsverandering. Daar waar onzekerheid bestaat is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Het deelgebied vormt een groene geleidingszone die op het schaalniveau van de stad van belang is. Vanuit het buitengebied dringt het als een groene wig tot in het centrum van de stad door. De ruimte versmalt zich van buiten naar binnen. Deze overgangssituatie over een zeer korte afstand heeft een bijzondere kwaliteit. De veranderingen in beeld en kwaliteit hebben niet alleen betrekking op de maat en schaal van de ruimten (die soms vormloos zijn), maar ook op het type beplantingen (van landschappelijk naar parkachtig) en de functies (van agrarisch naar stedelijk).

Het groen langs de Claudius Prinsenlaan en de Loevensteinstraat is van belang als ecologische verbinding. De huidige kwaliteit is gering door een gebrekkige samenhang en eenvormigheid van beplanting. Aanvullende laanbeplanting is gewenst.

kwaliteit  
groen

De wijze waarop de gemeente inspeelt op de ontwikkelingen, is vastgelegd in uitgangspunten (zie p. 9). De nieuwe functionele en ruimtelijke structuur, die hierop is gebaseerd, kan worden uiteengezet aan de hand van twee -onderling samenhangende- deelzones, met elk een eigen karakter:

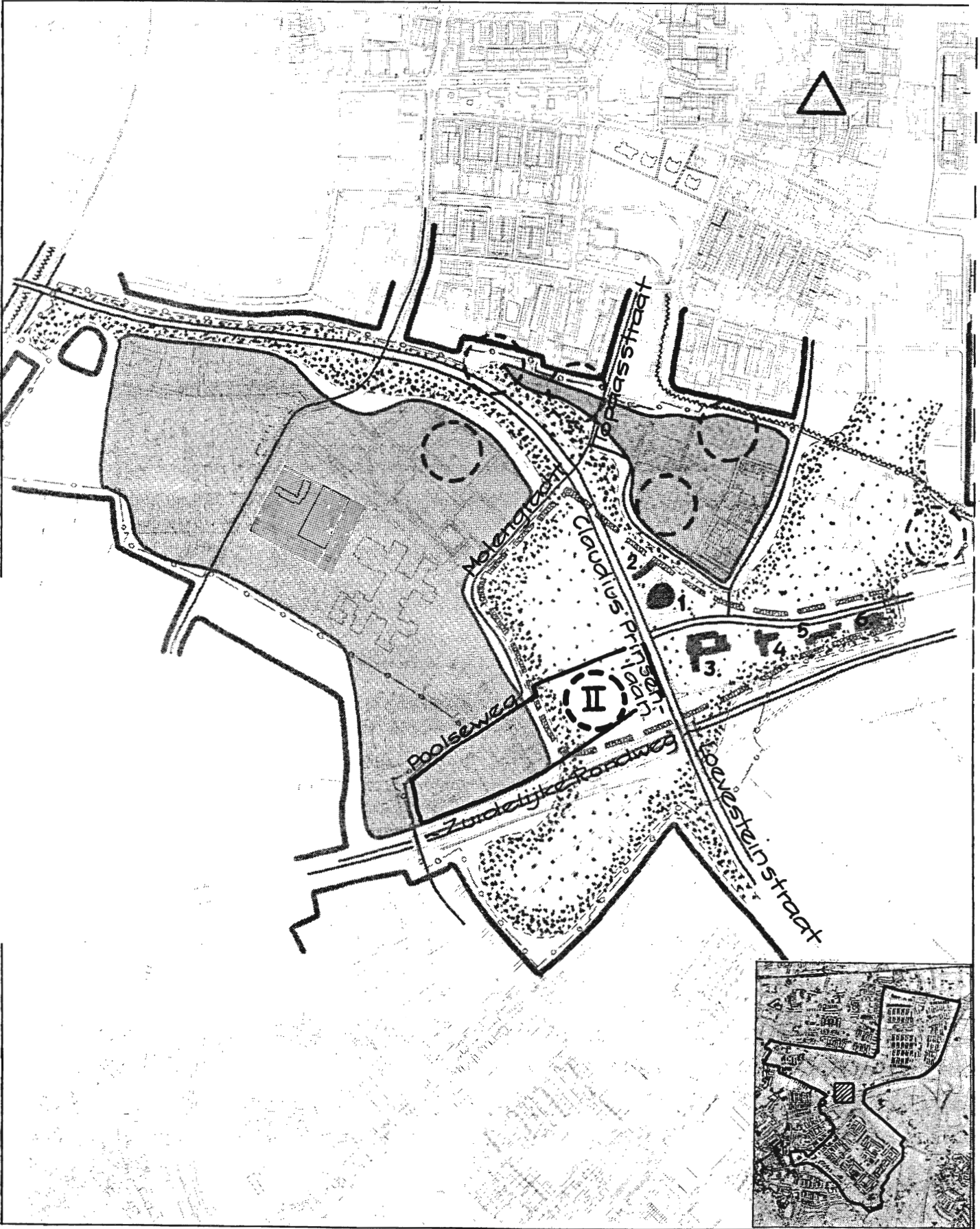
BELEID  
hoofdstructuur  
en kwaliteit  
groen

-groenzone met markante bebouwingselementen; in deze zone, waarin het knooppunt Claudius Prinsenlaan/ Zuidelijke Rondweg ligt, bevinden zich de te handhaven sportcomplexen. In de groene, open ruimte is plaats voor enkele markante gebouwen. Het bestaande casino met kantoorgebouw is er één van; het plan maakt uitbreiding van kantoren mogelijk. De economische functie wordt hier geconcentreerd. Door de vormgeving ontstaat een aansprekende entree van de stad en een wervend werkklimaat voor de gevestigde of te vestigen kantoorbedrijven en instellingen.

-bebouwingszone met diverse, bijzondere gebouwen; het plaatsmaken van sportvelden voor bijzondere doeleinden wordt binnen afgebakende grenzen voortgezet. Dit is al gebeurd voor de bouw van het St Ignatius Ziekenhuis. Verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn er voor ondermeer scholen. Het karakter van deze zone wordt bepaald door grote, massieve bouwvormen van matige hoogte. Hierdoor vernauwt zich het profiel van de Claudius Prinsenlaan.

Voor de verdere toelichting is dit deelgebied verdeeld in twee sectoren: sector I is de groenzone met economische functies en markante bebouwing en sector II: zone met diverse functies en bebouwingsvormen.

Sector I  
Claudius Prinsenlaan e.o.



Sector I is een groenzone met economische functies en markante bebouwing. Deze beslaat het zuidoostelijke gedeelte van het deelgebied Claudius Prinsenlaan. De scheidingslijn binnen dit deelgebied volgt de Poolse weg, Molengracht en vervolgt aan de overzijde van de Claudius Prinsenlaan de Topastraat.

BEGREINZING

Centraal staat in dit gebied de ontwikkeling van een knooppunt met economische functies rond de kruising van zuidelijke rondweg en Claudius Prinsenlaan. Deze functionele herstructurering speelt in op de economische ontwikkelingen en potenties van dit gebied in de stadsrand en sluit aan op bestaande functies: motel (3) en kantoren (4, 5, 6).

ONTWIKKELING  
hoofdstructuur

In het buitengebied (Loevesteinstraat e.o.) wordt het beeld voornamelijk bepaald door de grote maat en de openheid. De stad tekent zich duidelijk af tegen het landelijke agrarische gebied door de flatgebouwen van IJpelaar. Bij het viaduct ontstaat a.h.w. een "stadspoort", die de directe toegang tot de stad markeert. Komend door de "stadspoort" vergroot de ruimte zich tot een "groenplein" (dat wordt omringd door min of meer grootschalige gebouwen). Dit vormt het decor voor enkele markante, gezichtsbepalende gebouwen zoals het casino (1) met bijbehorend kantoor (2) en de mogelijkerwijs op het sportcomplex Poolseweg te ontwikkelen kantoorlokatie (wijzigingsbevoegdheid II).

Het "groenplein" vormt zo een overgang tussen het landelijk gebied en de meer parkachtige aankleding van de Claudius Prinsenlaan in de richting van het stadscentrum. Het vormt ook een schakel naar de groengeledingszone Heusdenhout-Brabantpark. Daarachter liggen de woonwijken met hun besloten sfeer en gecultiveerd groen.

kwaliteit  
groen

De ecologische kwaliteit kan verbeteren door een netwerk van lineaire elementen, bestaande uit laanbepanting, houtwallen, waterlopen en recreatieve routes. Vijvers, die nodig zijn voor een goede afwatering, dragen daar ook toe bij, maar ondersteunen vooral het open karakter en de aansprekende inrichting van het "groenplein" als decor voor de markante gebouwen.

#### Wijzigingsbevoegdheid II (Poolse weg)

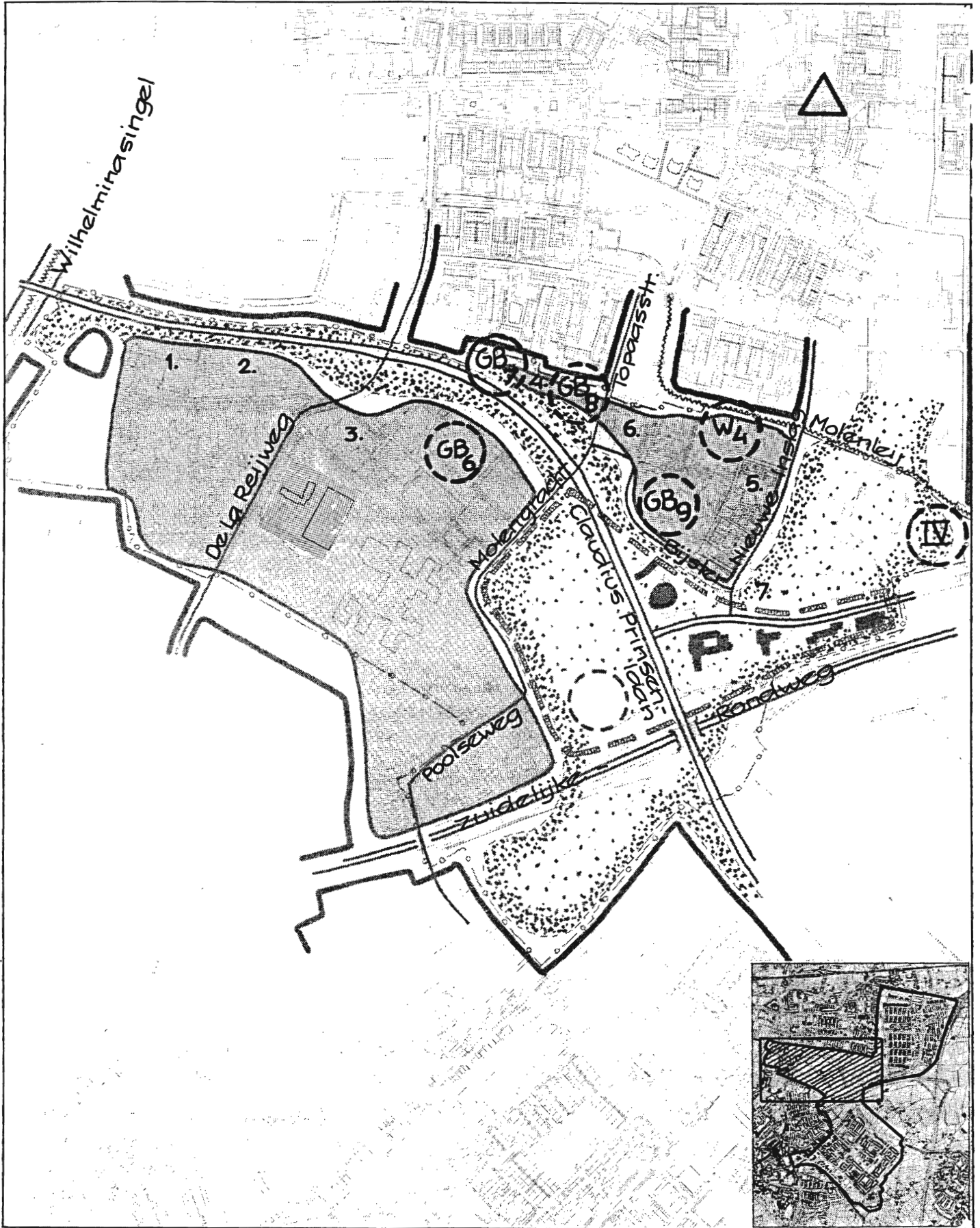
Passend in de gewenste hoofdstructuur, zoals boven geschetst, kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid op korte afstand van de kruising van Zuidelijke Rondweg en Claudius Prinsenlaan een kantoorlokatie worden gerealiseerd. Gezien de ruimtelijke verwevenheid met deze kruising is de wijziging pas mogelijk nadat een inrichtingsschets voor de kruising is opgesteld. Bovendien moet de sportvereniging, die op dit terrein is gevestigd en als zodanig past binnen het beeld van de groene ruimte, een geschikt alternatief aangeboden krijgen binnen redelijke afstand van de huidige lokatie. Om die reden is de wijzigingsbevoegdheid van toepassing op een groter gebied dan strikt noodzakelijk voor de kantoorlokatie. Het terrein op de hoek Poolse weg en Blauwe Keiweg kan na eventuele afbraak van de tijdelijke schoolgebouwen zo'n alternatief bieden. Aan de wijzigingsbevoegdheid is ook de voorwaarde gekoppeld dat voor de overige gebruiksvormen voor zover nodig een oplossing bestaat voor vervangende ruimte, danwel dat uitgegaan wordt van inpassing in de nieuwe structuur.

wijzigings-  
bevoegdheid II

Randvoorwaarden zijn:

- de huidige sportvoorzieningen krijgen binnen redelijke afstand van de huidige lokatie een vervangende lokatie,
- voor overige gebruiksvormen is een oplossing aangeboden door verplaatsing of inpassing,
- de ontsluiting van de kantoorlokatie vindt plaats vanaf de Poolse weg,
- parkeren op eigen terrein voor ten minste 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> b.v.o.,
- de plaats en architectuur van het kantoorgebouw ondersteunen de uitgangspunten voor de groenzone met markante bebouwingselementen,
- de hoogte van het kantoorgebouw bedraagt maximaal 35 meter,
- onthefving van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd voor de realisering van dienstwoning en kantoren,
- de wijzigingsbevoegdheid wordt pas toegepast nadat het College van B&W een inrichtingsplan voor de kruising van Zuidelijke Rondweg en Claudius Prinsenlaan heeft vastgesteld in het kader van de besluitvorming van de "nota hoofdwegenstructuur",
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 18, lid 2.

Sector II  
Claudius Prinsenlaan e.o.



**Sector II**  
**Claudius Prinsenlaan e.o.**

De sector II is een zone met diverse functies en bebouwingsvormen. Deze zone vormt het noordwestelijke en noordoostelijke deel van het deelgebied Claudius Prinsenlaan. De scheidingslijn binnen het deelgebied volgt de Poolse weg, Molengracht en aan de overzijde van de Claudius Prinsenlaan de Topaasstraat.

BEGREINZING

In deze zone zijn reeds diverse functies in de categorie bijzondere bebouwing gesitueerd: het bejaardencentrum Vredenberg (1), Hogeschool West Brabant (HEAO-HTS) (2), Nassau scholengemeenschap (3) en aan de andere zijde van de Claudius Prinsenlaan de scholen aan de Koraaalstraat (4) en de Nieuwe Inslag (5) en twee sporthallen (6 en 7). Het vervangen van sportvoorzieningen door bebouwing voor bijzondere doeleinden wordt binnen aangegeven grenzen nog enigermate voortgezet. Het sportcomplex Lovensdijkstraat maakt plaats voor de nieuwbouw van kantoren en/of scholen e.d. (GB6). Verdichting is mogelijk met kantoren of scholen e.d. langs de Bijster (GB9). Woningbouw is mogelijk op de hoek Molenley/Nieuwe Inslag (W5). Verder is verdichting mogelijk met kantoren of scholen e.d. op hoek Topaasstraat/ Koraaalstraat (GB6) en tussen de daar aanwezige bestaande school en woonbebouwing (GB5). Laatstgenoemde lokatie kan ook een woonbestemming krijgen.

ONTWIKKELING  
hoofdstructuur

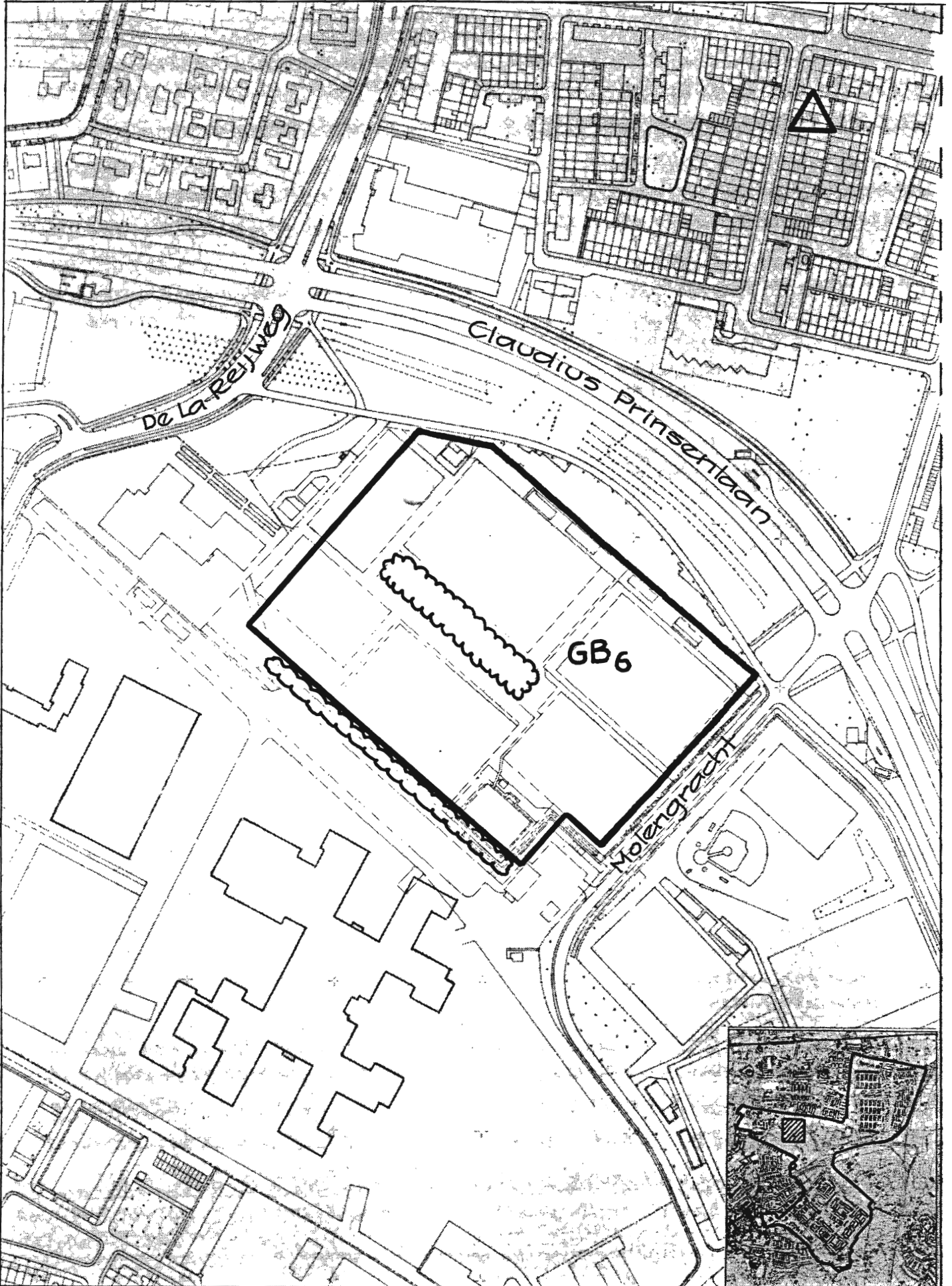
De bebouwing bestaat overwegend uit grote(re) bouwmassa's, die samen met de beplanting een min of meer aaneengesloten zone vormen. Er ontstaat een overgang tussen het knooppunt met de Zuidelijke rondweg en het stadscentrum. De bouwmassa's vormen een begrenzing van de grote groene ruimte rond het knooppunt en een versmalling van het straatbeeld van de Claudius Prinsenlaan. Bijzondere aandacht zal daarbij worden gegeven aan het profiel van de Claudius Prinsenlaan, dat meer moet zijn dan alleen een weg met bermen. Dit beeld eindigt bij het stedelijke karakter bij de Wilhelminasingel. Anderzijds is het een geleidingszone tussen de woonwijken ten noorden en ten zuiden van de Claudius Prinsenlaan.

Het "groenplein" bij de Claudius Prinsenlaan gaat via een versmalde maar hoogwaardig ingerichte groenzone (park) over in de stedelijke sfeer van de binnenstad, die vanaf de Wilhelminasingel ontstaat.

kwaliteit  
groen

De te realiseren verdichtingslokaties zijn niet ontsloten vanaf de hoofdontsluiting en geven daardoor geen problemen met de verkeersafwikkeling. Parkeervoorzieningen zijn op het terrein van betreffende gebruikers gesitueerd.

Sector II  
Claudius Prinsenlaan e.o.



Lokatie Claudius Prinsenlaan/Molengracht (GB6)

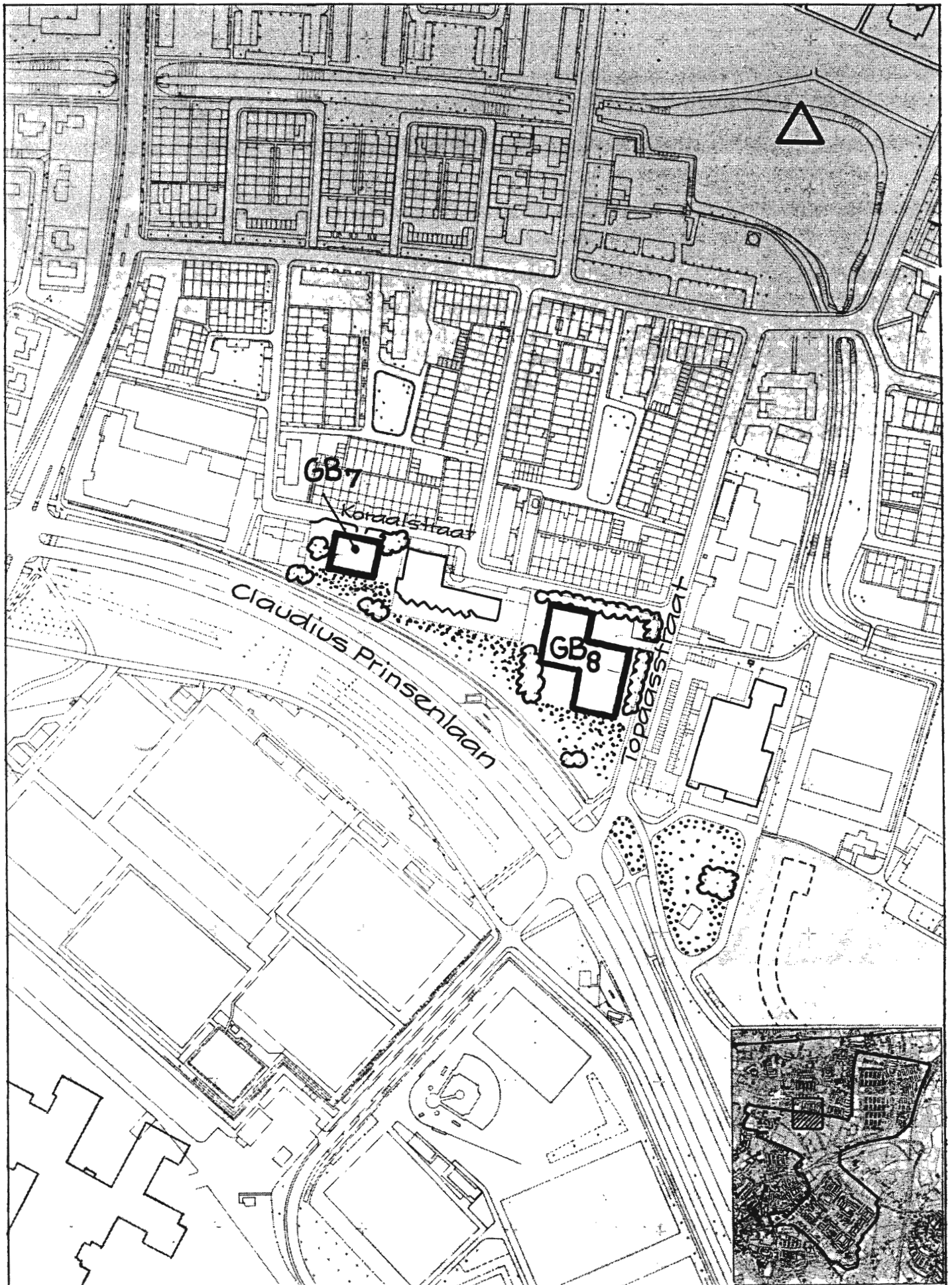
lokatie GB6

In de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur speelt deze lokatie een belangrijke rol, omdat de bebouwing na realisering de visuele begrenzing vormt van het "groenplein" en van de versmalde groene ruimte langs de Claudius Prinsenlaan verder stadinwaarts. Deze bebouwing markeert dus de overgang van het "groenplein" naar de hoogwaardig ingerichte groenzone, die de verbinding met het stadscentrum tot stand brengt. Daarbij wordt er naar gestreefd de bestaande groenstructuur en ecologische kwaliteiten te handhaven en in ieder geval de aanwezige bomenstructuur (linden). Deze linden bepalen mede de plaats van de bebouwing. Die wordt als een min of meer aaneengesloten geheel ontworpen, vormt daardoor aan de zijde van de Claudius Prinsenlaan één wand, maar kan wel uit verschillende gebouwen bestaan.

Randvoorwaarden zijn:

- de bebouwing is georiënteerd op Molengracht en Claudius Prinsenlaan,
- de bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden gehandhaafd, doch minimaal de hiernaast aangegeven structuurbepalende bomen,
- de bebouwing vindt plaats binnen het aangegeven bouwvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 50 en een hoogte van 25 meter,
- de ontsluiting vindt plaats vanaf de Molengracht en De la Reijweg,
- parkeren vindt plaats op eigen erf (bij kantoren: minstens 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> b.v.o.; bij bijzondere doeleinden: te bepalen via de nadere eisen),
- onthefing van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd voor de realisering van scholen,
- bouwvergunning wordt verleend via uitwerking met anticipatie (procedure II, p.12).

Sector II  
Claudius Prinsenlaan e.o.



Lokatie Koraalstraat (GB7)

lokatie GB7

Deze lokatie vormt een afronding van de gewenste bebouwingstructuur langs de Claudius Prinsenlaan. Deze is gekarakteriseerd als een gebouwenreeks, die in hoogte afneemt, beginnend bij het casino met een kantoor van ca. 35 m. en eindigend bij de bestaande woonbebouwing. De lokatie GB7 wordt gerealiseerd tussen bestaande woonbebouwing en een schoolgebouw. Gezien het groene karakter van de zone langs de Claudius Prinsenlaan dient de te realiseren bebouwing ruime afstand te houden tot de perceelsgrenzen ter weerszijden (15 meter). Het gebouw kan worden ontwikkeld voor woningbouw, kantoor en/of overheid en scholen.

Randvoorwaarden zijn:

- de plaats en architectuur van het gebouw dienen zorgvuldig ingepast te worden in de gewenste groen- en bebouwingstructuur,
- het gebouw kan worden ontwikkeld binnen het aangegeven bouwvlak tot een maximumpercentage van 80 % en hoogte 7 meter (2 bouwlagen), waarbij is uitgegaan van een afstand van minimaal 15 meter tot de perceelsgrenzen ter weerszijden,
- de lokatie kan worden ontwikkeld voor woningbouw, overheid, scholen en kantoren (tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup>),
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Koraalstraat,
- parkeren vindt plaats op eigen erf, bij wonen voor ten minste 1, 2 parkeerplaats, bij kantoren tenminste 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> b.v.o. en overheid en scholen te regelen via de nadere eisen,
- onthefving van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd voor de realisering van woningbouw, scholen en kantoren,
- bouwvergunning wordt verleend via een directe bouwtitel (procedure I, p.12).

Lokatie Topaasstraat (GB8)

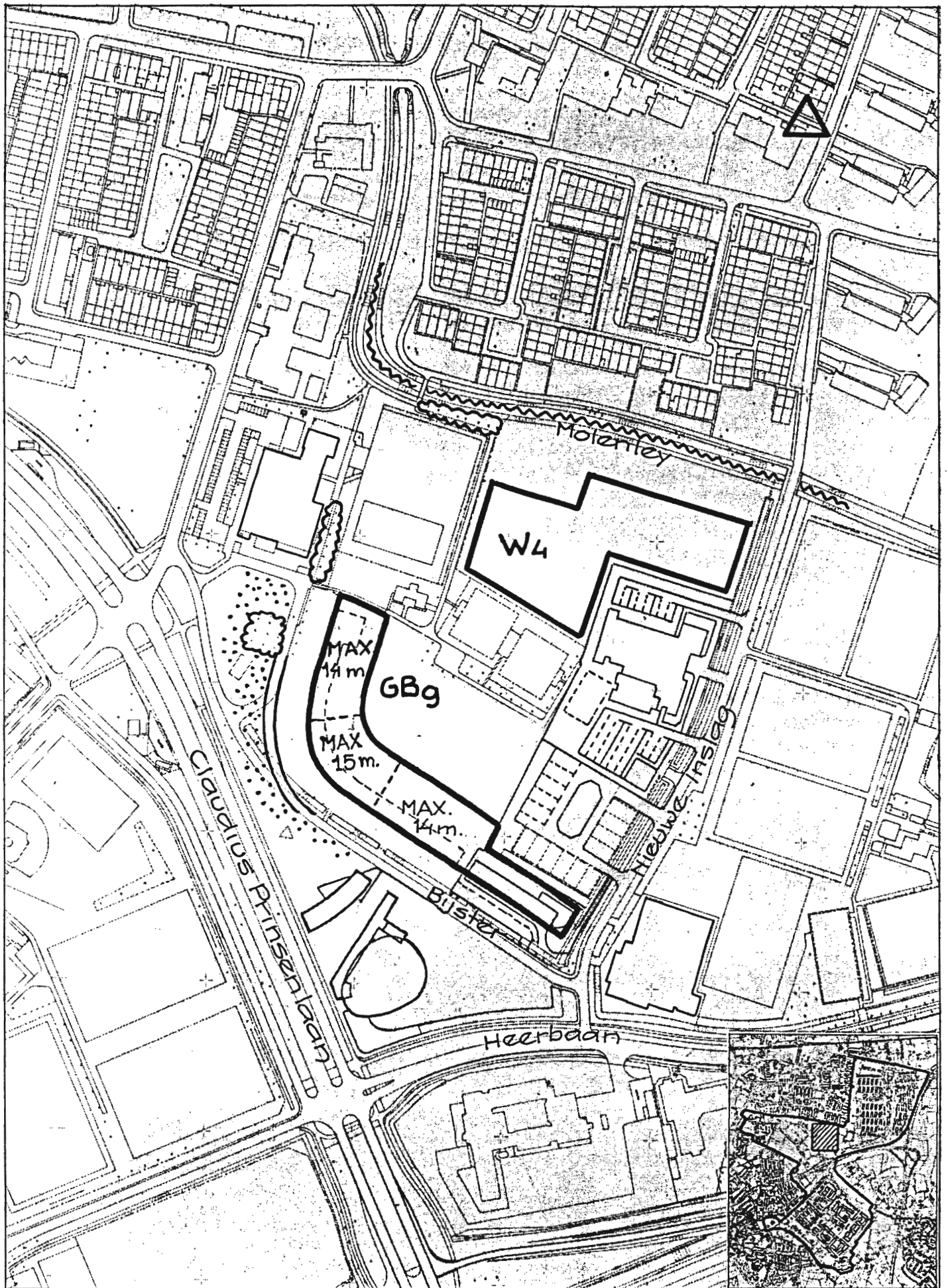
lokatie GB8

Deze lokatie is ook een onderdeel van de voornoemde bebouwingstructuur langs de Claudius Prinsenlaan die is gekarakteriseerd als een gebouwenreeks, die in hoogte afneemt, beginnende bij het casino met kantoor en eindigend bij de bestaande woonbebouwing. Lokatie GB6 is ontsloten vanaf de Topaasstraat, maar zoveel mogelijk geplaatst in de lijn van de bestaande bebouwing langs de Koraalstraat. Overeenkomstig de bestaande woonbebouwing aan de overzijde van die straat, is de na te streven hoogte van bebouwing aan deze zijde 2 lagen, terwijl aan de zijde van de Topaasstraat in (maximaal) 3 lagen gebouwd mag worden. De aanwezige volwassen bomen dienen te worden behouden met oog op het gewenste groene karakter van de Claudius Prinsenlaan, zoals ondermeer ook tot uitdrukking komt in de als openbaar groen bestemde strook tussen de bebouwing en weg.

Randvoorwaarden zijn:

- de lokatie kan ontwikkeld worden als kantoor of gebouw voor overheid en onderwijs,
- de bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd tot een maximum bebouwingspercentage van 80% en hoogte 11 meter.
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Topaasstraat,
- parkeren vindt plaats op eigen erf, bij kantoren ten minste 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> b.v.o. en bij gebouwen voor overheid en onderwijs te regelen via de nadere eisen,
- de bestaande, volwassen bomen op het terrein dienen gehandhaafd en (onderhouden) te worden en de overige inrichting dient aan te sluiten bij de inrichting van het openbaar groen langs de Claudius Prinsenlaan,
- onthefving van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd voor de realisering van scholen,
- bouwvergunning wordt verleend via een directe bouwtitel (procedure I, p.12).

Sector II  
Claudius Prinsenlaan e.o.



Lokatie Bijster (GB9)

lokatie GB9

Deze lokatie is een onlosmakelijk onderdeel van de bebouwingsstructuur van het gebied rond Bijster. In de ruimtelijke hoofdstructuur vormt dit gebied een belangrijke begrenzing van het zogenaamde "groenplein" en is als één geheel ontworpen met het casino en kantoor, die als markante bebouwing in de groene ruimte geplaatst zijn. De lokatie GB 9 kan uit verschillende gebouwen bestaan, maar komt over als één wand, die op de bouwvlaklijn aan casino-zijde is geplaatst. De bebouwing mag niet hoger zijn dan 14 meter, met uitzondering van het gedeelte, dat de hoek van de bebouwing vormt. Daar mag na goedkeuring van het College van B&W tot maximaal 20 meter worden gebouwd, omdat dit niet de situering van het casino en kantoor schaadt en de gewenste bebouwingsstructuur langs de Claudius Prinsenlaan ten goede kan komen.

De randvoorwaarden zijn:

- de lokatie GB9 kan worden ontwikkeld voor kantoren en gebouwen voor overheid en onderwijs,
- de bebouwing kan worden gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 80 en een nokhoogte van 14 meter, Tevens geldt dat de voorgevel van de gebouwen dient te zijn geplaatst op de bouwvlaklijn aan de zijde van casino en kantoor,
- Burgemeester en Wethouders kunnen toestemming verlenen voor een bebouwingshoogte van 15 m' binnen het op de overzichtstekening aangeduide vlak,
- de bebouwing wordt zodanig gerealiseerd dat de lokatie als één wand overkomt,
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Bijster,
- parkeren vindt plaats op eigen erf; bij kantoren ten minste 1 parkeerplaats per 50 m2 bedrijfsvloeroppervlak,
- onthefing van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd voor de realisering van scholen,
- bouwvergunning wordt verleend via een directe bouwtitel (procedure I, p.12).

Woningbouwlokatie Molenleij/Nieuwe Inslag (W4)

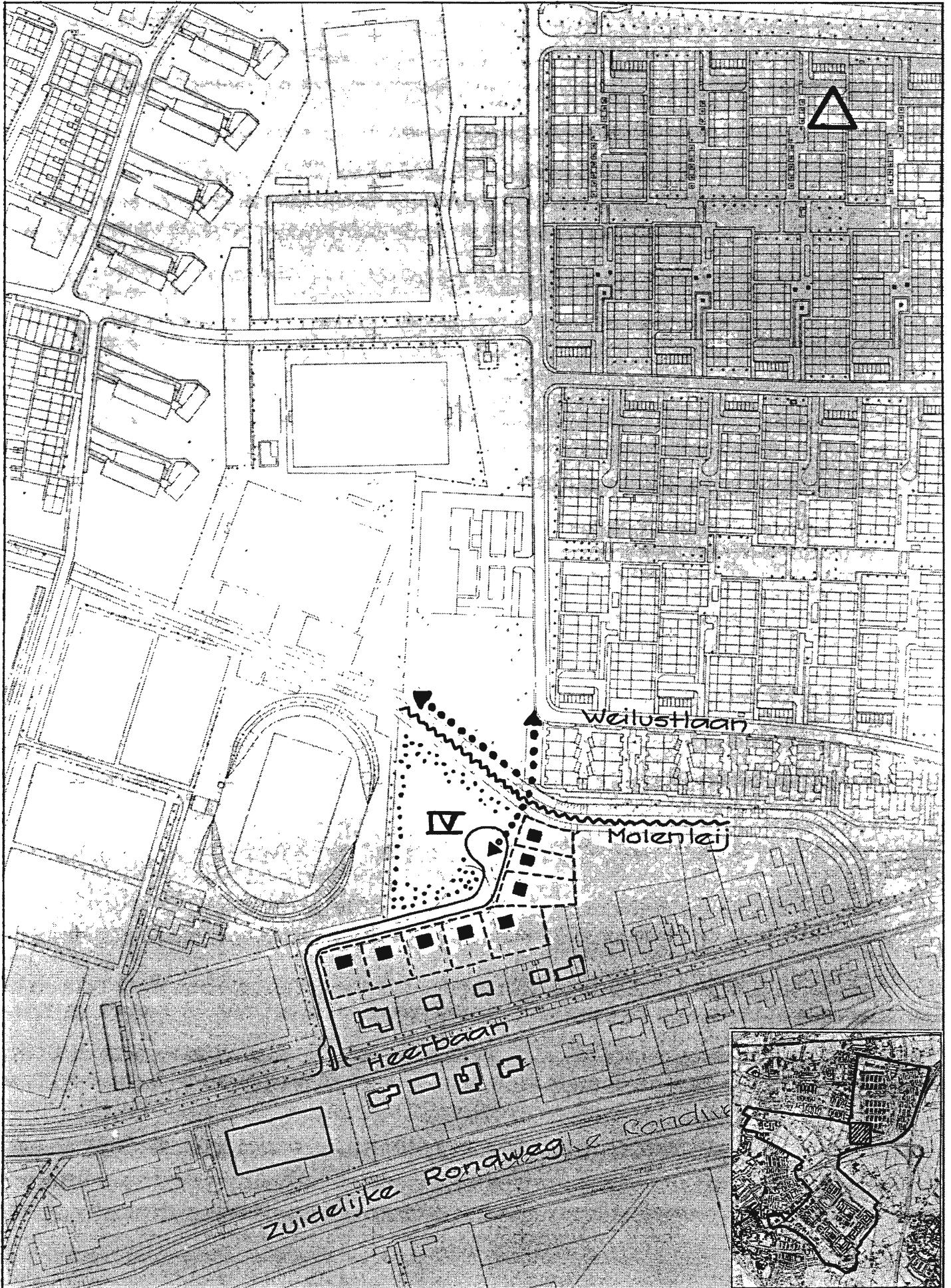
lokatie W4

Deze lokatie is bedoeld om de plaats te markeren waar de Molenleij, als structuurbepland groenelement in het stedelijk gebied, tussen de wijk Brabantpark en het gebied rond Bijster doorstroomt. De woonbebouwing van maximaal 4 lagen is daarom georiënteerd op de Molenleij, maar minimaal 50 meter vanaf het water blijft vrij om het groene karakter tot zijn recht te laten komen. Deze afstand is aan de westzijde minimaal 75 meter, omdat hierdoor een relatie ontstaat met het groen rond de Claudius Prinsenlaan. Binnen de strook liggen ook de ontsluiting en parkeerplaatsen voor de te realiseren woningen.

Randvoorwaarden zijn:

- bebouwing is toegestaan binnen het hier weergegeven bouwvlak tot een maximum bebouwingspercentage van 50 en hoogte van een 12 meter,
- de woonbebouwing is georiënteerd op de Molenleij,
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Nieuwe Inslag,
- parkeren is mogelijk binnen de grenzen van de lokatie tenminste voor 1,2 parkeerplaats per woning,
- bouwvergunning wordt verleend via een directe bouwtitel (procedure I, p.12).

Sector II  
Claudius Prinsenlaan e.o.



Wijzigingsbevoegdheid IV (Heerbaan/Molenley).

De woningverdichting kan gerealiseerd worden op grond van een wijzigingsbevoegdheid.

De bestemming is recreatie (sport). Indien woningbouw wordt gerealiseerd zal een plan met grote zorg voor de bestaande bebouwing en andere kwaliteiten in dit gebied worden ontwikkeld. De ontwikkeling is gericht op het op passende wijze benadrukken van het knooppunt waar de groengeledingszone bij de Heerbaan komt en daar tevens door de Molenley wordt doorsneden. In de stedenbouwkundige structuur is het van belang dat een scharnierpunt ontstaat tussen de woonwijk uit de zestiger jaren ten noorden van de Molenley en de bestaande bebouwing langs de Heerbaan. Nu kent deze plek een onduidelijke structuur. Een oriëntatie op de te herinrichten groenvoorzieningen en met name de Molenley benadrukt het belang van deze waterloop als structurelement in Breda. De ontwikkeling van deze plek gaat goed samen met het verbeteren van de langzaam verkeerroutes (die sociaal veiliger zijn door de oriëntatie van woningen op deze routes) en het terrein van kinderboerderij en groenvoorziening.

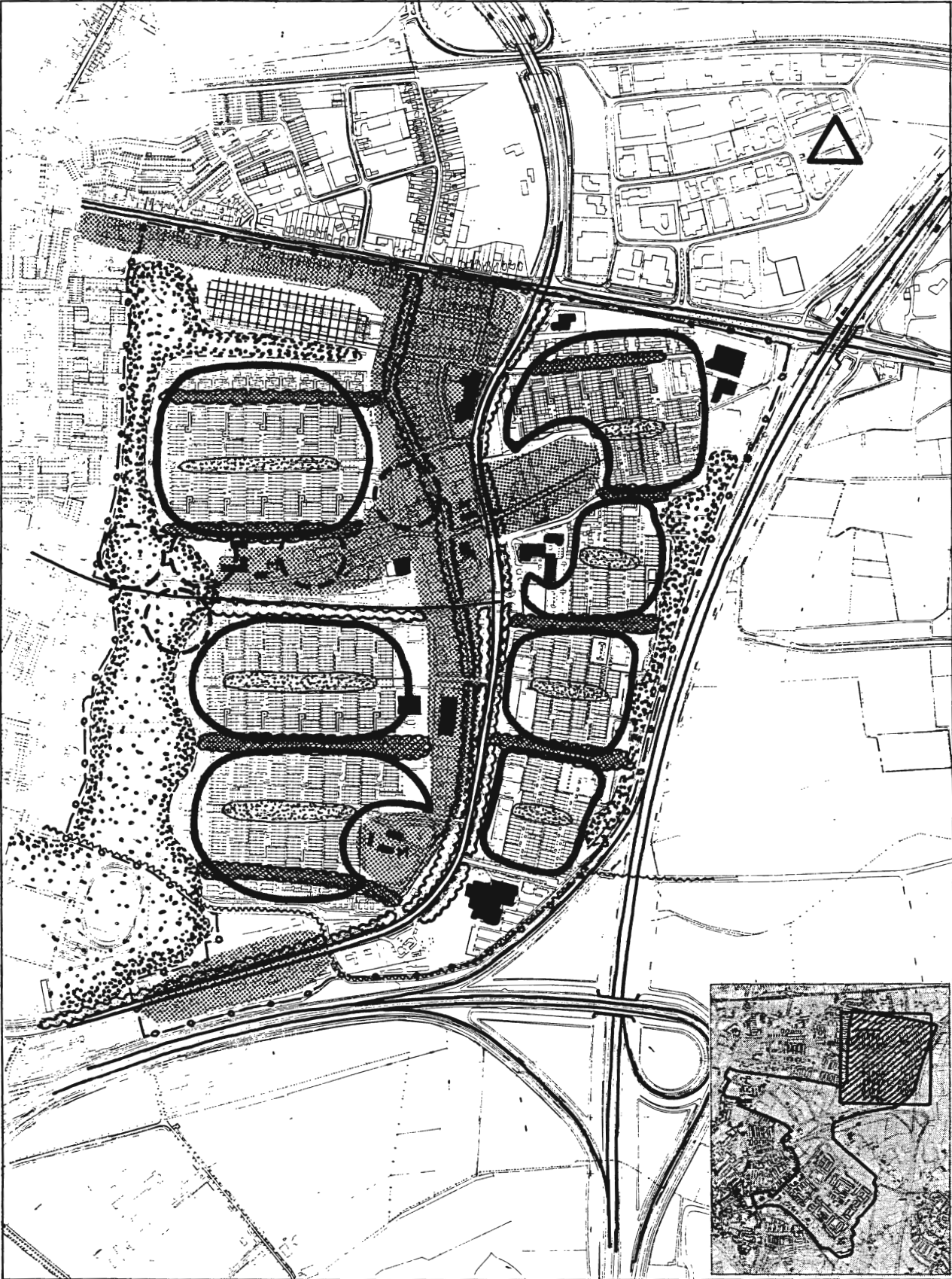
Deze woningverdichting kan slechts worden gerealiseerd als langs de Zuidelijke Rondweg ter hoogte van deze lokatie een geluidwerend scherm wordt geplaatst.

wijzigings-  
bevoegdheid IV

Randvoorwaarden zijn:

- realiseren van ten hoogste 8 vrijstaande/half-vrijstaande woningen,
- ontsluiting vanaf de Heerbaan,
- in de zichtlijn van de NZ-lopende Weilustlaan wordt de ruimte door flats en hoogopgaand groen en de lange wand van lage woonbebouwing in Heusden-hout afgesloten,
- vormgeving ondersteunt het gewenste scharnierpunt tussen deze bebouwing en de vrijstaande bebouwing langs de Heerbaan, waardoor de achterkanten uit zicht verdwijnen,
- oriëntatie van nieuwe bebouwing op de groenplek en de Molenley,
- verbetering van de ontsluiting voor langzaam verkeer langs en dwars op de waterloop Molenley. Hierbij rekening houden met sociale veiligheid,
- doorgaand autoverkeer is onmogelijk,
- parkeren binnen de grenzen van de lokatie voor 1,3 parkeerplaats per woning,
- realisering van nieuwbouw op deze lokatie is pas mogelijk nadat is voldaan aan de bepalingen in de Wet geluidhinder. Daartoe dient langs de Zuidelijke Rondweg een geluidwerend scherm te worden gerealiseerd,
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt de procedure zoals vervat in artikel 18, lid 2.

Deelgebied  
Heusdenhout



## Deelgebied Heusdenhout

Interlokale wegen begrenzen aan drie zijden het deelgebied Heusdenhout: Tilburgse weg, A27 en zuidelijke rondweg. De groengeledingszone, die Heusdenhout van Brabantpark scheidt, valt in het plangebied en vormt de vierde zijde.

BEGREINZING

De woonwijk is halverwege de zestiger jaren aangelegd en heeft een duidelijke en herkenbare structuur. Kenmerkend is dat de hoofdontsluitingswegen evenwijdig lopen aan de oorspronkelijke, elkaar kruisende bebouwingslinten Heusdenhoutseweg en Kapelstraat. Waar de hoofdontsluitingswegen (met vrijliggende fietspaden en de handhaven of te ontwikkelen boombeplanting) bij elkaar komen, is het winkelcentrum gesitueerd.

KARAKTERISTIEK  
hoofdstructuur

De bebouwingslinten huisvesten historisch bepaalde centrale functies, zoals scholen en een kerk. Drie monumenten passen deze structuur: de oude kapel, de buitenplaats Weilust en de oude woning aan de Kapelstraat.

De langgerekte groengeledingszone heeft duidelijk begrensde randen, bestaande uit de woonbebouwing van Heusdenhout en Brabantpark. In de zone zijn verschillende functies gesitueerd: sportvoorzieningen in het zuidelijke deel, volkstuinen en een begraafplaats in het meest noordelijke deel en over de gehele lengte openbaar groen, dat ruimte schept rondom de flats en als uitloop dient voor de aangrenzende woonwijken.

Waar de groengeledingszone en de hoofdstructuur (ontsluiting en waterloop) bij elkaar komen is de ruimtelijke structuur onduidelijk. Langzaam-verkeerroutes zijn hier en op andere plaatsen in de hoofdstructuur sociaal onveilig of ontbreken.

In de oksels van het kruis van bebouwingslinten liggen woonbuurten als beschutte, goed ontsloten eenheden. De woonbuurten zijn regelmatig verkaveld en homogeen samengesteld uit eengezinswoningen. Hoogbouw, die aan de buitenrand het hoogst is (12 lagen), is gelijkmatig over het plangebied verdeeld. Patiowoningen ronden het geheel af. De woonbuurten hebben een beschut leefmilieu.

De bebouwingslinten onderscheiden zich door een onregelmatige verkaveling met overwegend vrijstaande woningen.

De wijk als geheel heeft een gevarieerd woonmilieu, bestaande uit huur- en koopwoningen, oude en nieuwe woningen, diverse hoogten: van patio's tot hoogbouw (12 lagen) en woningtypen: eengezinswoningen, geschakeld, twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen.

woonklimaat

Uitgangspunt is een aantrekkelijk woonklimaat. Dit wordt bereikt door handhaving en versterking van de huidige ruimtelijke en functionele structuur. Voor handhaving van de karakteristieke hoofdstructuur van belang:

BELEID  
hoofdstructuur

- de functionele structuur: goed ontsloten en groene woongebieden, levensvatbare en bereikbare voorzieningen en een logische plaats voor andere gebruiksvormen dan wonen.
- de ruimtelijke structuur: karakteristieke structuur van oude en nieuwe bebouwing, bijzondere gebruiksvormen en een hiërarchische groen- en ontsluitingsstructuur.

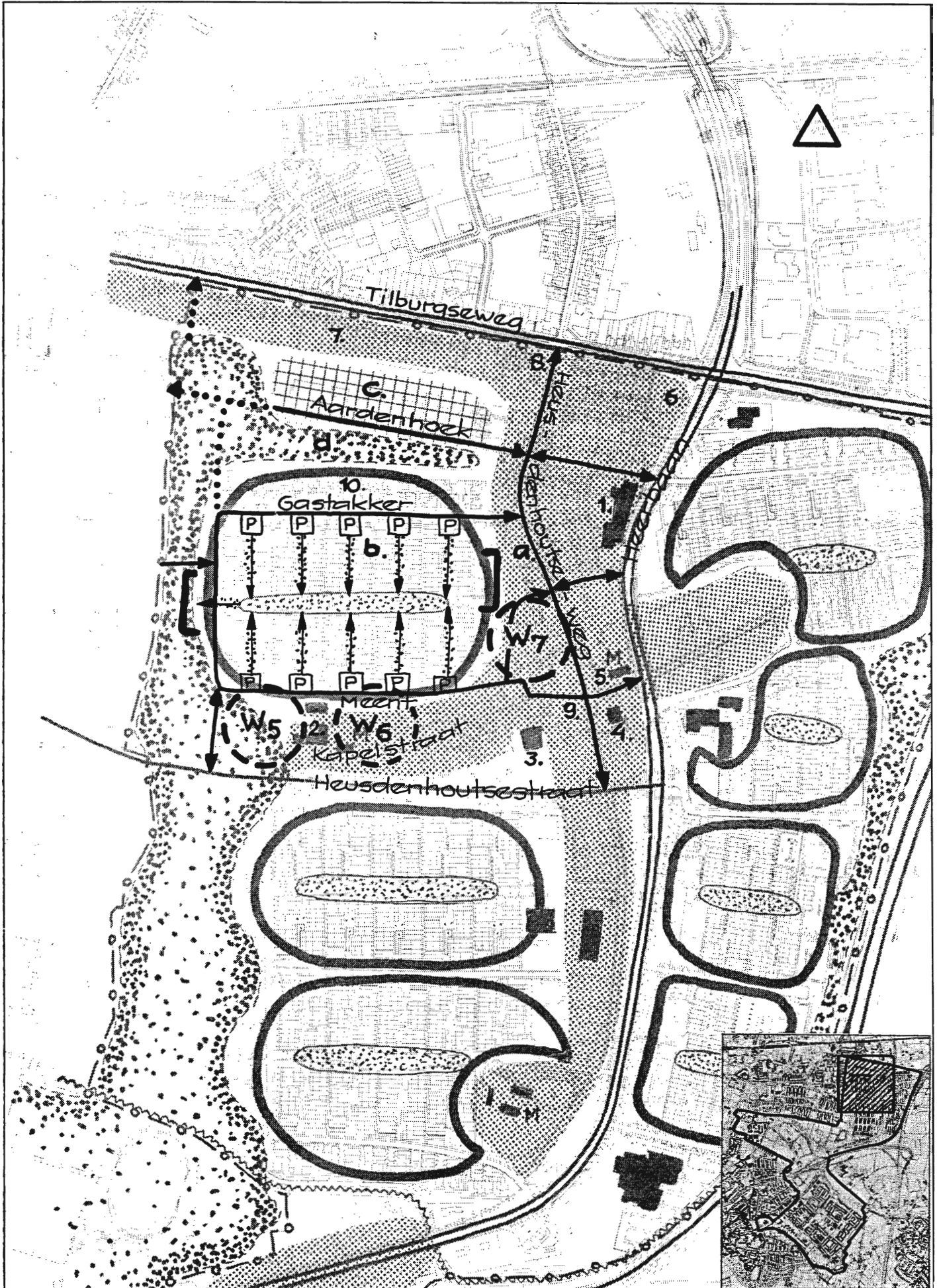
De functionele en ruimtelijke structuur kan als volgt worden versterkt:

- woningverdichting kan het draagvlak van voorzieningen en de variatie in het woonmilieu vergroten en de ruimtelijke structuur verduidelijken,
- waar de groengeledingszone de Heusdenhoutse straat ontmoet, kan de ruimtelijke structuur worden verduidelijkt door verdichtingslokaties voor kantoren, scholen en woningbouw,
- in de noordelijke punt is structuurverbetering mogelijk met "groene" middelen om de langzaamverkeerroutes en de aanblik van het bedrijventerrein Aardenhoek te verbeteren,
- versterking van de Molenley als structuurdrager: zie deelgebied Claudius Prinsenlaan,
- de langzaam verkeerroutes en sociale veiligheid op bovengenoemde plaatsen kunnen gelijktijdig met de structuurverbeterende maatregelen worden bevorderd.

Het beleid in de woonbuurten is gericht op het voorkomen van aantasting van het goede karakter.

woonklimaat

Sector I  
Heusdenhout



## Sector I Heusdenhout

Sector I van Heusdenhout is begrensd door de Tilburgseweg, de Heerbaan, de Heusdenhoutse straat en de grens met de groengeledingszone.

BEGRENZING

Voor de instandhouding van de karakteristieke structuur zijn vier elementen van belang:  
a. oude lintstructuur, b. wooneenheid uit de 60-er jaren, c. bedrijventerrein en d. volkstuinten.

INSTANDHOUDING

a. De bebouwingslinten kennen een gedifferentieerde bebouwing, die met name georiënteerd is op de Tilburgseweg, Heusdenhoutse weg en Kapelstraat. Vanouds is hier sprake van enige functiemenging.

bebouwings-  
linten

De karakteristiek van deze linten is samengevat:

- \* overwegend vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen in hoofd- en bijgebouwen. Volgens de aan- en bijgebouwenregeling mogen woningen uitgebreid worden. Op lokatie W7 aan Besteveld is nog plaats voor nieuwbouw van één of enkele vrijstaande woningen (zie "ontwikkeling").
- \* centrale functies: speciaal basisonderwijs "De Linde" (1), Openbare basisschool (2), Kerk (Apostolisch Genootschap) (3), buurthuis Kapelhof (4), R.K.kapel (5) en een gezinsvervangend tehuis (6),
- \* Rijksmonumenten zijn (5) de laat-16e eeuwse St Annakapel met riet gedekt en een klokketoren in de vorm van doorgetrokken steunberen en (9) een witgepleisterd dorps huis met schilddak en bomen ervoor.
- \* tuincentrum met kwekerij en verkooppunt (7),
- \* chinees restaurant (8),
- \* het subgebied is begrensd door hoofd- en wijkonsluitingswegen,
- \* de Kapelstraat (gedeeltelijk) en Heusdenhoutseweg zijn buurtontsluitingswegen, die hoofdontsluitingswegen en buurtstraten met elkaar verbinden,
- \* de hoogopgaande bomen en ruime voortuinen bepalen het groene karakter en dienen behouden te blijven. Dit geldt m.n. voor de oude bomengroep bij de kruising Kapelstraat en Heusdenhoutse weg (9).

b. De wooneenheid uit de 60-er jaren is ontsloten via de Gastakker, die aansluit op de Heusdenhoutseweg en Heusdenhoutsestraat en via de Meent, die vanaf de Gastakker de grenslijn van deze eenheid vormt en een verbinding legt met de Kapelstraat en de Heusdenhoutsestraat.

wooneenheden  
zestig jaren

Homogene woonbebouwing van eengezinshuizen is gegroepeerd rond beschutte woonstraten, die uitkomen op de buurtstraten Gastakker en Meent. Daar liggen voorzieningen voor het parkeren.

De woonstraten komen uit op een centraal gelegen, langgerekte en groene ruimte, die dient voor kijkgroen, gebruiksgroen en langzaamverkeerroutes. Het is een verbinding naar de hoofdgroenstructuur. Aan de noordzijde van de wooneenheid is een strook van patio-woningen gesitueerd, in groepen van acht patio's (10).

c. Aan de doodlopende Aardenhoek is ruimte voor uiteenlopende kleine bedrijven (categorie 1 en 2) en dienstverlening. Een ruimere strook, waarin een kwekerij (met verkooppunt) aan de Tilburgseweg en een weiland vallen, wordt ook als zodanig bestemd. Indien genoemd gebruik wordt beëindigd, is in de strook achter deze bedrijven ruimte voor uitbreiding.

bedrijven

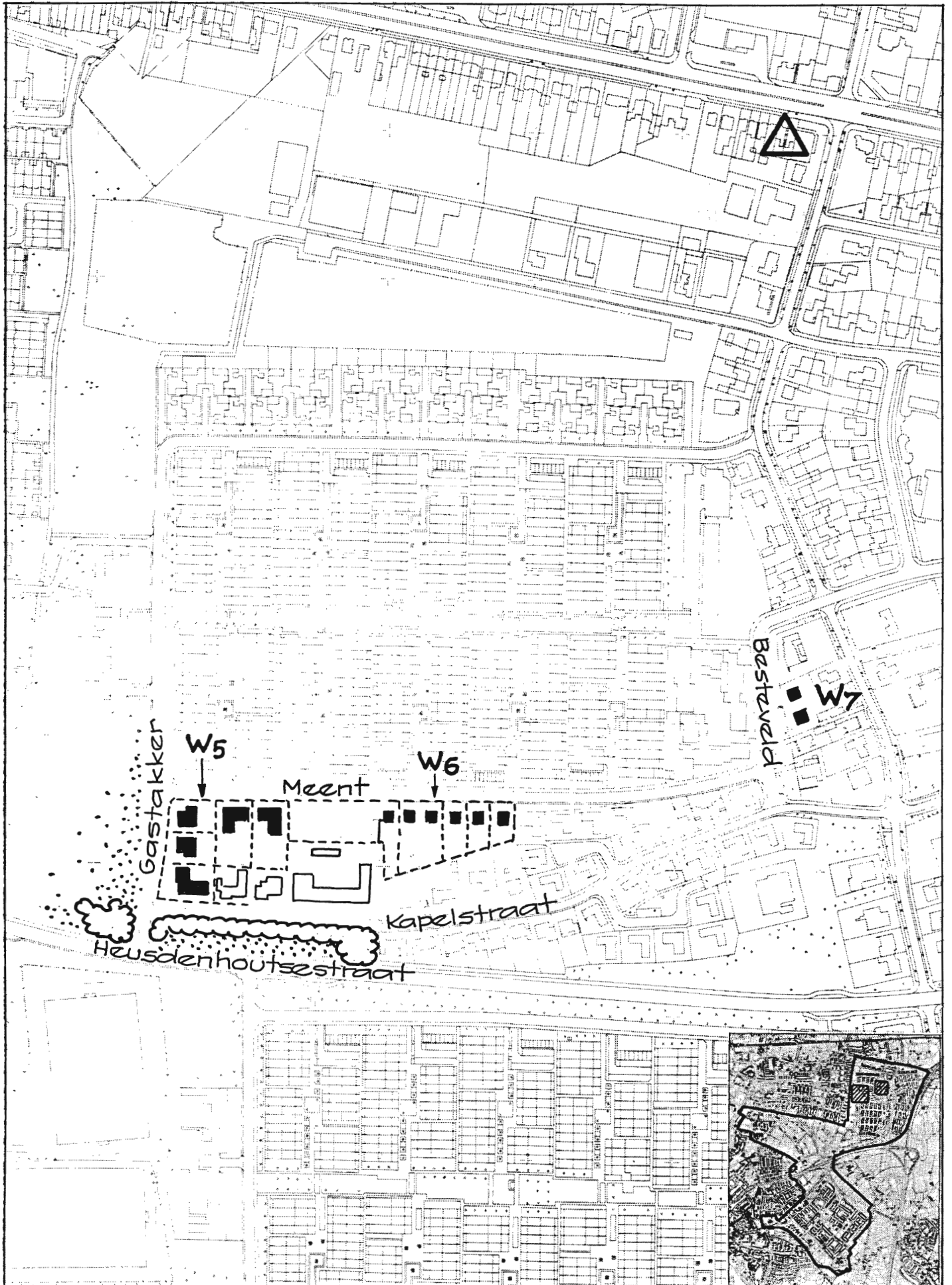
d. De volkstuinten in deze sector kunnen worden gehandhaafd en zelfs enigszins uitgebreid gelijktijdig met verbetering van langzaam verkeerroutes en sociale veiligheid in de groengeledingszone.

volkstuinten

De navolgende, nieuwe ontwikkelingen in sector I van het beheergebied Heusdenhout kunnen plaatsvinden omdat ze de functionele en ruimtelijke structuur versterken:

- afronding van lintbebouwing Kapelstraat (lokatie W5 en W6, zie p.57),
- verdichting van lintbebouwing Besteveld (lokatie W7, zie p.57),

Sector I  
Heusdenhout



## **Sector I Heusdenhout**

ONTWIKKELING  
lokaties W5, W6  
en W7

### Afronding van lintbebouwing Kapelstraat en Heusdenhoutse weg (resp. W5, W6 en W7)

Woningverdichting in de bestaande lintbebouwing is mogelijk op de lokaties W5, W6 en W7. Lokaties W5 en W6 vormen de afronding van de lintbebouwing langs de Kapelstraat. De ontwikkeling van deze verdichtingslokaties moet in samenhang worden gezien met nieuwe kantoorlokaties op de plaats waar de Heusdenhoutse straat de groengeledingszone doorsnijdt.

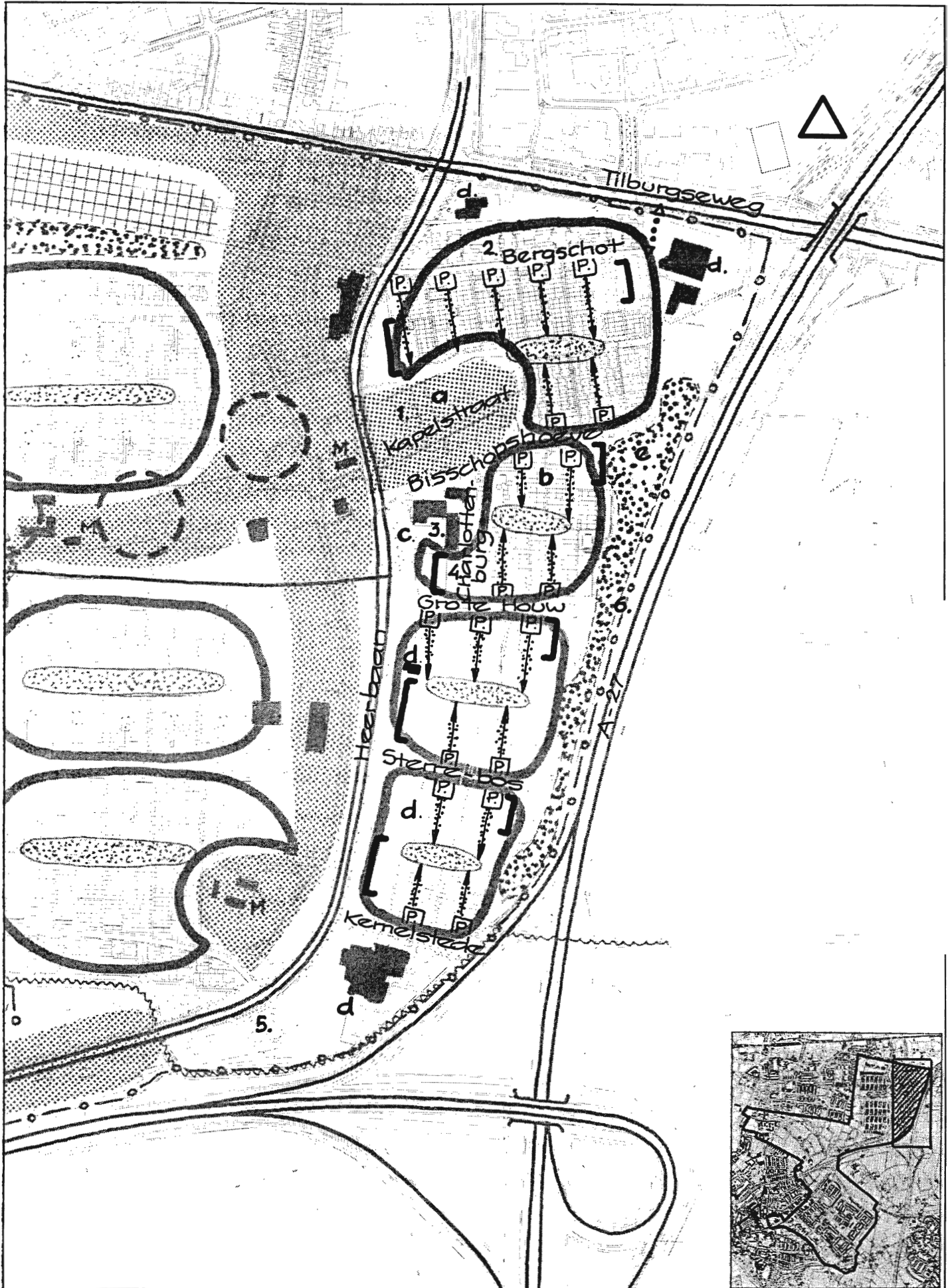
Lokatie W7 is een open plek in het bebouwingslint van de Heusdenhoutseweg en via Besteveld ontsloten.

Randvoorwaarden voor W5 en W6 zijn:

- bouwen van vrijstaande woningen,
- de voorgevel van de woningen zijn georiënteerd op de Gastakker en staan in de lijn van de bestaande de voorgevels van eengezinshuizen langs dezelfde straat,
- de woningen georiënteerd op de Meent staan op of achter de lijn die op de nevenstaande tekening is weergegeven,
- parkeren vindt plaats op eigen erf (1, 2 parkeerplaats per woning),
- bouwvergunning wordt verleend via een directe bouwtitel (procedure I, p.12).

Randvoorwaarden voor W7 zijn:

- bouwen van ten hoogste twee vrijstaande woningen,
- de voorgevel van de te realiseren woningen staat in de lijn van de voorgevels van woningen langs dezelfde straat (Besteveld),
- ontsluiting vanaf Besteveld,
- parkeren vindt plaats op eigen erf (1, 2 parkeerplaats per woning),
- bouwvergunning wordt verleend via een directe bouwtitel (procedure I, p.12).



## Sector II Heusdenhout

Sector II van Heusdenhout is begrensd door de A27, Heerbaan en Tilburgseweg.

BEGRENZING

Voor het instandhouden van de karakteristieke structuur zijn vijf elementen van belang:  
a. oud bebouwingslint, b. wooneenheden uit de zestiger jaren, c. het winkelcentrum, d. zakelijke dienstverlening en bedrijfsactiviteit en e. een groenzone langs de A27.

INSTANDHOUDING

a. Het oude bebouwingslint Kapelstraat is onderdeel van de lintstructuur, die stedenbouwkundige drager is voor deze wijk. De woonfunctie overheerst. Het aannemingsbedrijf (1) op nr.111 valt onder het overgangsrecht.

bebouwings-  
linten

De karakteristiek van deze lintbebouwing is:

\* overwegend vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen in hoofd- en bijgebouwen. Hier mag volgens de aan- en bijgebouwen-regeling gebouwd worden;

\* de Kapelstraat vervult vooral een ontsluitingsfunctie voor aanliggende woningen en is slechts zijdelings een verbinding tussen Heerbaan (in verlengde van Kapelstraat westelijk daarvan) en Bergschot.

b. De ontsluiting van de vier wooneenheden uit de zestiger jaren vindt plaats via Bergschot, Bisschopshoeve, Grote Houw, Sterrebos en Kemelstede -in directe verbinding met de hoofdontsluitingsweg Heerbaan.

wooneenheden/  
zestiger jaren

Homogene woonbebouwing van eengezinshuizen is rond beschutte straten gegroepeerd. De woonstraten komen uit op een centraalgelegen groene ruimte. Deze dient voor kijk-groen, gebruiksgroen en verbinding naar buurtontsluiting en hoofdgroenstructuur.

De wooneenheden worden gemarkeerd door hoge flats, de hoogste met 14 verdiepingen aan de zijde van de A27 en met 6 verdiepingen langs de Heerbaan.

Aan de noordzijde van de wooneenheid is een strook van patio-woningen gesitueerd, in groepen van acht patio's (2).

c. Het winkelcentrum Bisschopshoeve met ca. 20 winkels is centraalgelegen aan de kruising van de hoofdontsluitingswegen Heerbaan en Heusdenhoutsestraat en de stedenbouwkundige drager Kapelstraat en Heusdenhoutse weg. Het verkoopvloeroppervlakte bedraagt momenteel 2300 m<sup>2</sup> en uitbreiding tot 3000 m<sup>2</sup> is mogelijk. De Bisschopshoeve vervult de functie van buurtwinkelcentrum dat op basis van de nota "De toekomst van winkels in Breda-Oost" voor beperkte uitbreiding in aanmerking komt om daarmee aan de uitgangspunten van de gewenste winkelstructuur in Breda-Oost, namelijk concentratie van winkels in enkele centra, te voldoen. Parkeerlocaties (3 en 4) zijn bereikbaar vanaf Bisschopshoeve, Grote Houw en Charlottenburg.

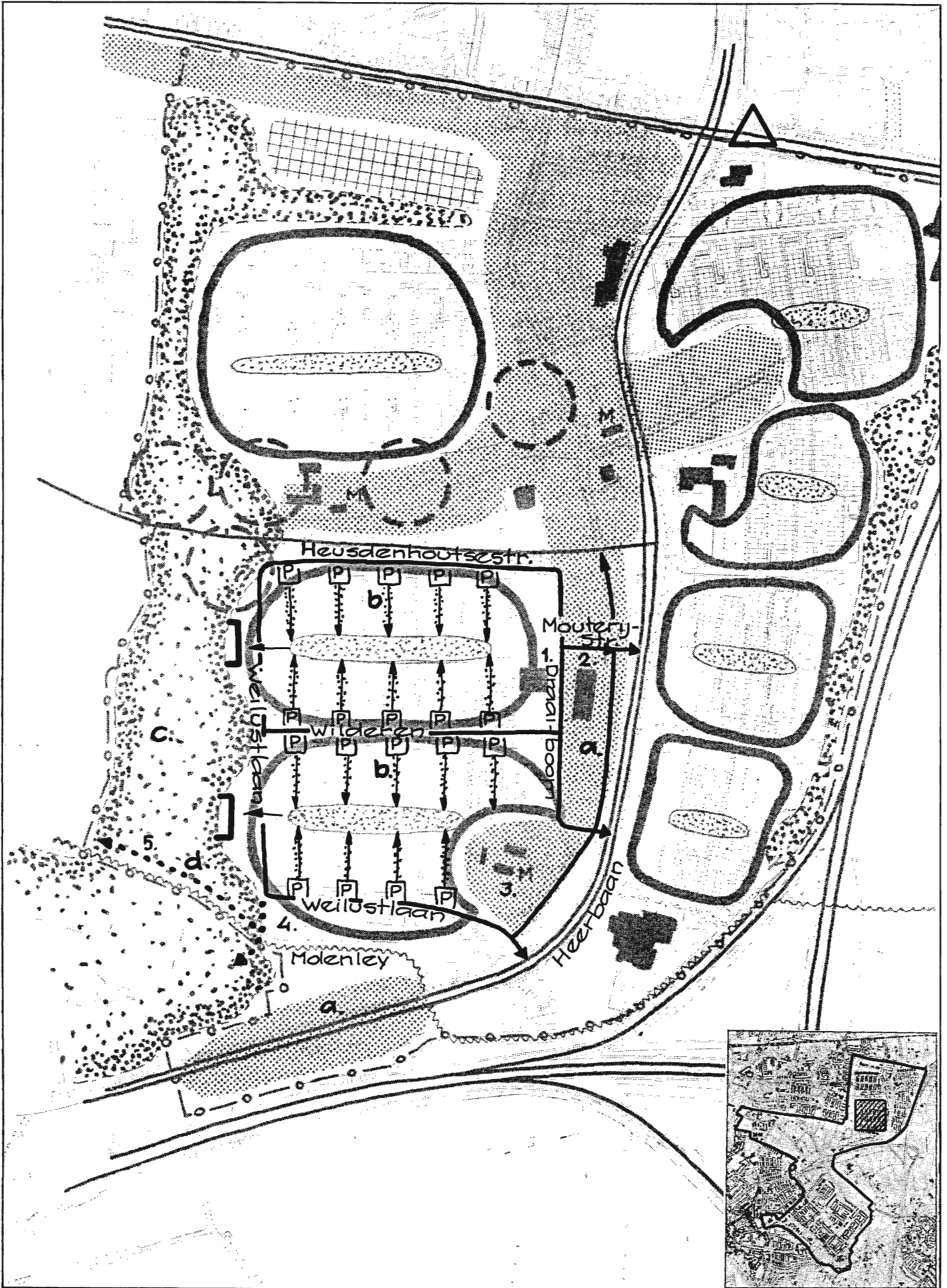
winkelcentrum

d. Op enkele plaatsen langs de Heerbaan zijn reeds kantoren en bedrijven gevestigd. Markant gelegen langs de A27 zijn de vestigingen op hoek met de Tilburgseweg en de invoegstrook naar de zuidelijke rondweg. Daar ligt ook een benzinepomp met LPG-opslag (5).

kantoren en  
bedrijven

e. De langgerekte groenstrook tussen woongebied en A27. Het groen heeft een uitloop-functie voor het aanliggend woongebied, biedt plaats aan diverse gebruiksfuncties en een aarden wal voor geluidafscherming (6).

groenzone



## Sector III Heusdenhout

Sector III van Heusdenhout is begrensd door de Heusdenhoutsestraat, Heerbaan, (inclusief de woonbebouwing ter weerszijden van de Heerbaan) en Weilustlaan.

BEGRENZING

Voor de instandhouding van de karakteristieke structuur zijn vier elementen in deze sector van belang: a. oude bebouwingslinten, b. zestiger jaren woonbuurten, c. de aangrenzende strook openbaar groen en d. de waterloop Molenley.

INSTANDHOUDING

a. De lintbebouwing kent een gedifferentieerde bebouwing. In de lintbebouwing overheerst de woonfunctie.

bebouwings-  
linten

De karakteristiek van deze zone is samengevat:

- \* overwegend vrijstaande woningen met de mogelijkheid van aan-huis-gebonden beroepen in hoofd- en bijgebouwen. Achter de rooilijn mag volgens de algemene aan- en bijgebouwenregeling gebouwd worden,
- \* centrale functies: basisschool Weilust, bestaande uit twee eenheden aan weerszijden van Draaiboom (1 en 2),
- \* Rijksmonument Huis Weilust (3): Herenhuis uit 1785, opgetrokken uit gele baksteen, gedekt met een schilddak waarop een houten lantaarntje met een luiklok; ramen met kleine roedeversdeling. Het huis is aangebouwd tegen een oudere boerderij, waarnaast een houten Vlaamse schuur en waarachter een met pannen gedekte bakstenen schuur. Door een gracht is het geheel van de omgeving gescheiden.

b. De twee woonbuurten uit de 60-er jaren zijn via Heusdenhoutsestraat (parallelweg), Draaiboom (via Mouterijstraat), Heusdenhoutseweg en Weilustlaan verbonden met de hoofdontsluiting. De twee woonbuurten worden van elkaar gescheiden door de buurtstraat Wilderen.

wooneenheden  
zestiger jaren

De homogene woonbebouwing van eensgezinshuizen is rond beschutte straten gegroepeerd. Deze komen uit op een centraalgelegen, langgerekte en groene ruimte, die dient voor kijkgroen, gebruiksgroen en verbinding naar de buurtontsluiting en de hoofdgroenstructuur.

Aan de westkant staan flats van 12 lagen; aan de oostkant van 6 lagen.

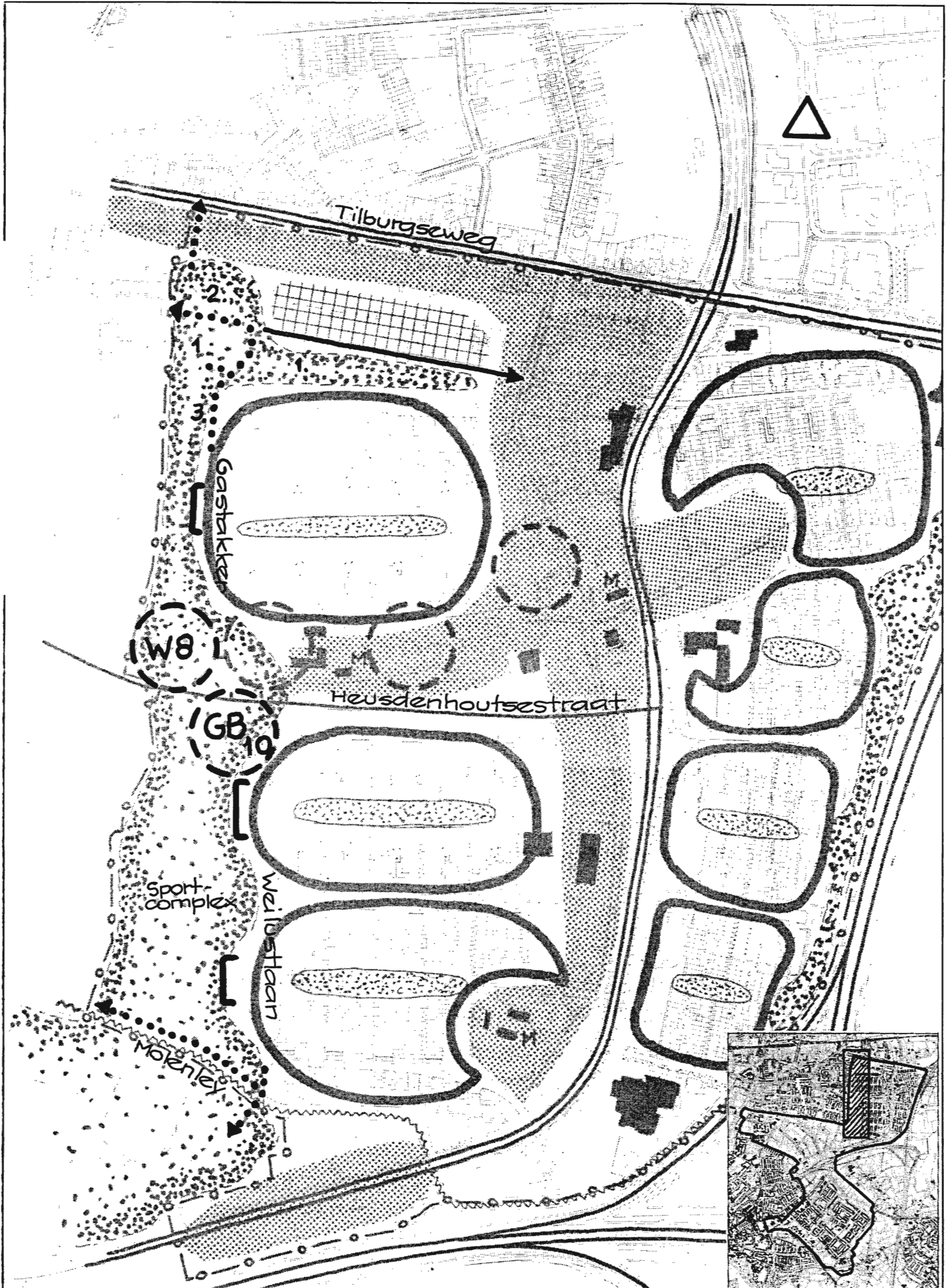
Aan de zuidzijde van deze woonbuurten is een strook van patiowoningen gesitueerd, in groepen van acht patio's (4).

c. Tussen het sportcomplex en de Weilustlaan (N-Z-deel) is openbaar groen een uitloopfunctie voor de aangrenzende woongebieden.

groenzone

d. De waterloop Molenley markeert de ligging van de patiowoningen. Dit structurelement heeft een groene aankleding en ruimte voor een langzaamverkeersroute (5).

Molenley



## Sector IV Heusdenhout

Sector IV (de groengeledingszone Heusdenhout - Brabantpark) wordt begrensd door Gastaker (en fietspad in verlengde daarvan), Weilustlaan, Molenley, westelijke grenslijn van het sportcomplex en (in verlengde) het fietspad tussen Heusdenhoutse straat en Tilburgseweg.

BEGREINZING

Voor instandhouding van de karakteristieke structuur zijn de volgende kwaliteiten en kenmerken van belang.

INSTANDHOUDING  
hoofdstructuur

De groengeledingszone fungeert als uitloopgebied voor aangrenzende wijken. Het belangrijkste ruimtegebruik is echter sport.

De functionele onderverdeling is duidelijk: in het zuidelijk deel sportvoorzieningen; in het noordelijk deel volkstuinten (1) en een begraafplaats (2). Deze verdeling maakt de voorzieningen herkenbaar. De ontsluitingsstructuur voor langzaam verkeer is op een aantal plaatsen zwak:

- in de noordelijke punt is de aansluiting in meerdere richtingen slecht en sociaal onveilig
- in de zuidelijke punt rond de Molenley ontbreken routes in noord-zuid en oost-west verbinding langzaam verkeer. De ruimtelijke samenhang tussen de Molenley als groen structurelement en de stedenbouwkundige opzet van de woonwijk is zwak.

De langgerekte, noord-zuid georiënteerde groenzone heeft duidelijk randen, bestaande uit de woonbebouwing van Heusdenhout en Brabantpark.

De plaatsen waar de groengeledingszone is opgehangen aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn onduidelijk:

- de kruising groenzone en Heusdenhoutsestraat,
- de groenzone versmalt zich naar het noorden en loopt daar op onduidelijke wijze dood op de achterkanten van woonbebouwing langs de Tilburgse weg en de bedrijven langs de Aardenhoek,
- bij de Molenley zijn twee punten van belang (zie: deelgebied Claudius Prinsenlaan):
  - \* oostelijk, bij de woonwijk uit de zestiger jaren (sector III) en de bebouwing langs de Heerbaan en
  - \* westelijk, waar een zwakke relatie met het gebied van Bijster bestaat.

De bestaande ecologische kwaliteiten van deze zone zijn gering gezien de eenvormigheid van de beplantingen en het intensieve onderhoud. Het grote oppervlak van de zone en de sporadisch aanwezige kwaliteiten van onderbeplanting geven echter kansen voor natuurlijke ontwikkeling.

kwaliteit  
groen

ONTWIKKELING

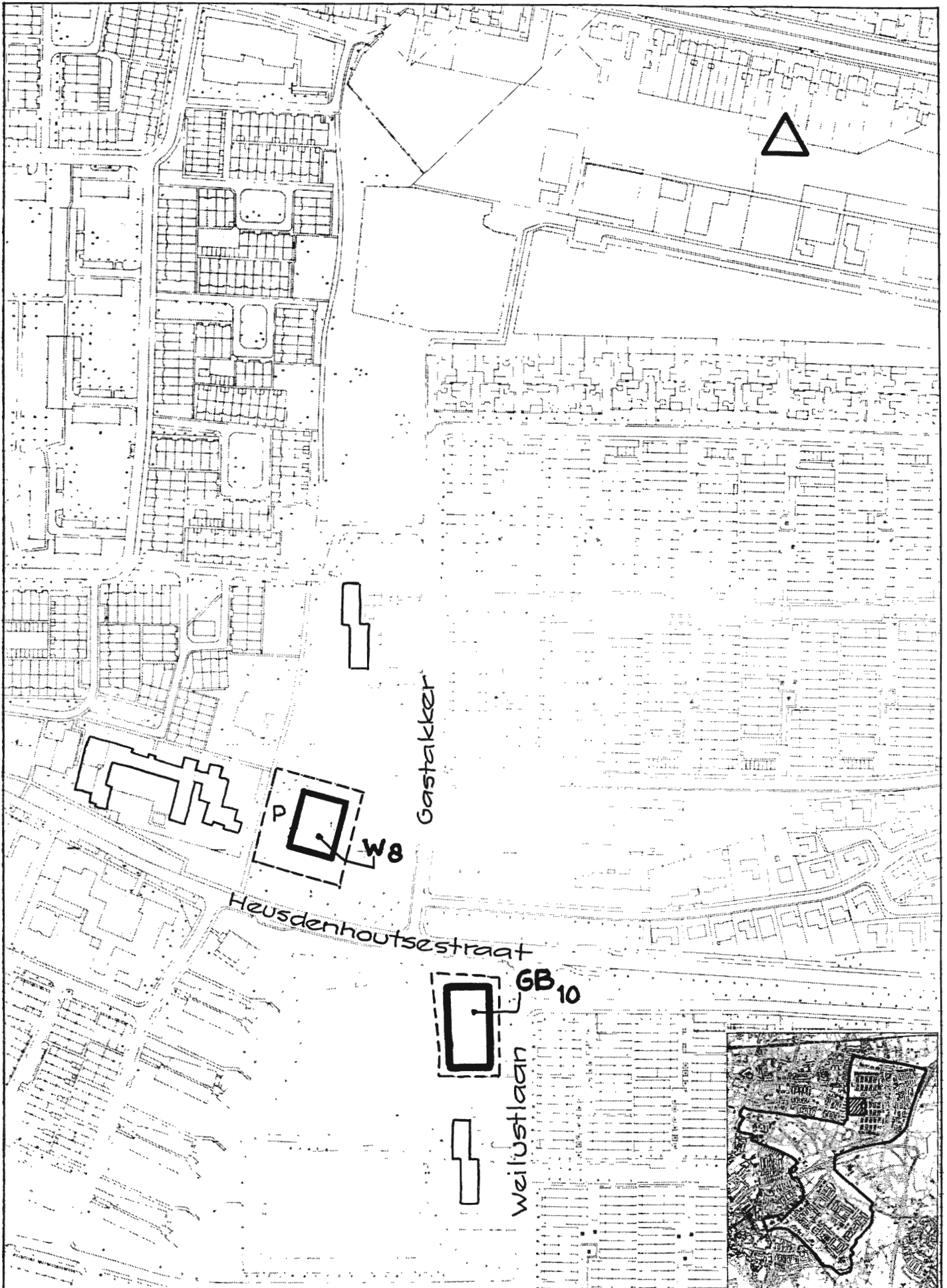
Binnen de groengeledingszone Heusdenhout-Brabantpark wordt niet uitgegaan van een vermindering van sportvoorzieningen; wel is een herschikking nodig. De recreatieve kwaliteit van het openbaar groen kan versterkt worden. Enige uitbreiding van volkstuinten is mogelijk (3).

Uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur is dat nieuwe bebouwing als een element in de ruimte wordt geplaatst. Verbetering van de ruimtelijke structuur is mogelijk door het benadrukken van knooppunten rond de kruising van groengeledingszone met de hoofdstructuur. Verbetering van de structuur wordt ook bereikt door versterking van lineaire elementen, zoals de Molenley, langzaam verkeerroutes en laanbeplantingen.

Nieuwe ontwikkelingen in het beheergebied Heusdenhout kunnen plaatsvinden omdat ze de functionele en ruimtelijke structuur versterken:

- verduidelijking van knooppunt Heusdenhoutse straat en groengeledingszone Heusdenhout-Brabantpark (lokatie GB10 en W8, zie p.65),
- verduidelijking van het noordelijk gelegen knooppunt groenzone/Aardenhoek, welke geheel binnen de daarop rustende bestemming kan worden gerealiseerd.

Sector IV  
Heusdenhout



## Sector IV Heusdenhout

Versterking van lineaire elementen bevordert de ecologische kwaliteit. Dat geldt ook voor het extensiveren van het onderhoud, waarbij de contrastwerking van meer natuurlijk groen met het gecultiveerde groen in de woonbuurten wordt versterkt. Dit geeft meer afwisseling.

kwaliteit  
groen

### Lokaties Heusdenhoutsestraat (GB10 en W8)

De lokaties GB10 en W8 zijn bedoeld als een accent in de grote, weinig gestructureerde en slecht gebruikte ruimte rond voornoemde kruising. Deze krijgt door de ontwikkeling van deze lokaties een duidelijker ruimtelijke structuur en kan sociaal veiliger worden. De bestemming GB I maakt het realiseren van kantoor en scholen e.d. mogelijk.

lokaties GB10 en  
W8

Voor lokatie GB10 gelden verder de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

De bebouwing vormt de beëindiging van de zichtlijn, die over de parallelweg van de Heusdenhoutse straat loopt. Het gebouw is als element in de ruimte geplaatst, waardoor zoveel mogelijk het omringende groen van voldoende omvang is om een relatie tot stand te brengen met het groen aan de overzijde van de Heusdenhoutsestraat (in omgeving van W8).

Er wordt gedacht aan een oppervlak van maximaal 2700 m<sup>2</sup>.

Overige randvoorwaarden daarbij zijn:

- een bouwhoogte van 11 m' (3 bouwlagen) en een bebouwingspercentage van ten hoogste 60,
- oriëntatie is door architectuur gericht op de Heusdenhoutse straat,
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Weilustlaan,
- parkeren vindt plaats op eigen erf (kantoor: ten minste 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> b.v.o.; bijzondere doeleinden: via nadere eisen te regelen),
- onthefing van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd voor de realisering van kantoren,
- bouwvergunning wordt verleend via een directe bouwtitel (procedure I, p.12).

Voor lokatie W8 gelden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

Deze lokatie is een ruimtelijke voortzetting van de bebouwing van de aanwezige school. Het doel is het verduidelijken van de ruimtelijke structuur rond voornoemde kruising. Het gebouw is dan ook hierop georiënteerd. Deze lokatie zorgt tesamen met lokatie GB10 qua beleving voor een kortere overbruggingsafstand voor fietsers en voetgangers. Er wordt gedacht aan een urban villa met een oppervlak van maximaal 2700 m<sup>2</sup>.

Overige randvoorwaarden zijn:

- de bebouwingshoogte bedraagt maximaal 11 meter (3 bouwlagen) en een bebouwingspercentage van ten hoogste 60,
- door de voorgevellijnen, de architectuur en andere mogelijke ruimtelijke middelen wordt gestreefd naar een ruimtelijke oriëntatie op de Heusdenhoutse straat,
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Heusdenhoutse straat,
- parkeren vindt plaats op eigen erf (1,2 parkeerplaats per wooneenheid),
- onthefing van bepalingen in de Wet geluidhinder is aangevraagd voor de realisering van scholen en dienstwoningen,
- bouwvergunning wordt verleend via een directe bouwtitel (procedure I, p.12).

In de noordelijke punt is een knooppunt mogelijk in het verlengde van Gastakker en groen Aardenhoek en ter hoogte van de zuidelijke punt van de begraafplaats. Een markante knooppunt vormgeving en groene sfeer zorgen voor een eigen, passende structuurverbetering (zie tekening op pag. 62). De langzaam-verkeerroutes worden door een overzichtelijk beloop beter en veiliger. Het bedrijventerrein Aardenhoek kan meer allure krijgen door deze herstructurering. E.e.a. in relatie met een uitbreiding van volkstuinen bezien.

Voorwaarden voor realisering zijn:

- geen doorgang mogelijk maken voor autoverkeer,
- streven naar behoud van bestaande, waardevolle groenvoorzieningen,
- ontwikkeling in overleg met gebruikers van volkstuinen en omwonenden.