

GEMEENTE BREDA



BESTEMMINGSPLAN
BRABANTPARK

BESTEMMINGSPLAN BRABANTPARK

Behoort bij besluit van de Afdeling
bestuursrechtspreek v.d. Raad van State
d.d. 13 maart 1990 in E.O. 98.0690

Behoort bij besluit van
raad der gemeente Breda
d.d. 26 maart 1998
Mij bekend,
de secretaris van Breda,
v.g. B. Ouweloh

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

12-11-1998, nr. 1966uz

Mij bevestigd
griffier der Staten

M. Bruijsma

ontwerp : d.d.

vastgesteld door
de gemeenteraad : d.d. 26 maart 1998

goedgekeurd door
gedeputeerde staten : d.d. 12 november 1998

besluit van de kroon : d.d.

bij besluit nr.

bij besluit nr. 1966uz

Dit bestemmingsplan bestaat uit één deel, bevattende toelichting, voorschriften en plankaart.

INHOUDSOPGAVE (SAMENVATTING OP HOOFDPUNTEN)

TOELICHTING

1. Inleiding
2. Positionering van de wijk
3. Functionele en ruimtelijke analyse
4. Samenvatting uitgangspunten voor de planopzet
5. Beheergebieden en ontwikkelingslocaties
6. Milieuparagraaf
7. Economische uitvoerbaarheid
8. Juridische vormgeving
9. Overleg ex. Art. 10 B.R.O. en inspraak.

Bijlagen

1. Akoestisch rapport
2. Historisch bodemonderzoek
3. Overzicht bestaande bedrijven
4. Distributie-planologische uitgangspunten
5. Verslag inspraak.

VOORSCHRIFTEN

1. Inleidende bepalingen
2. Voorschriften omtrent de bestemmingen
3. Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden
4. Overige bepalingen

Bijlagen

1. Staat van bedrijven en inrichtingen

PLANKAART

Plankaart Bestemmingsplan Brabantpark, nr. 64937

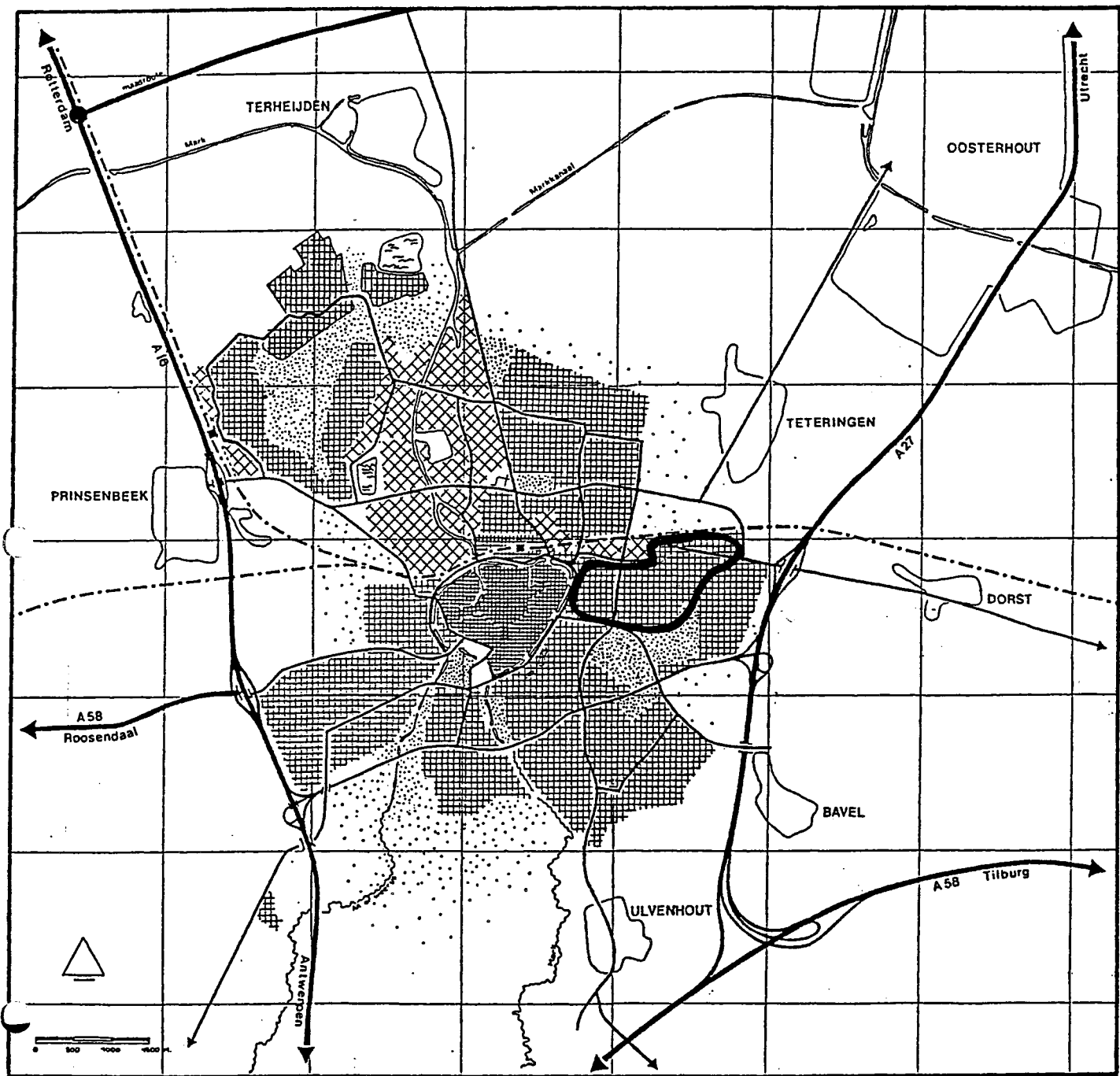
INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1	Het gemeentelijk beleid	1
1.2	De Wet Ruimtelijke Ordening 1985	1
1.3	De ligging	2
1.4	De relatie met het buurtbeheer Brabantpark en met de ontwikkelingsschets Brabantpark	2
2.	POSITIONERING VAN DE WIJK	4
2.1	Bedreigingen en kansen	4
2.2	Probleemstelling en doelstelling	4
2.3	Stedebouwkundig concept	5
3.	FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE ANALYSE	7
3.1	Geschiedenis	7
3.2	De demografische opbouw	7
3.3	De ruimtelijke hoofdstructuur	9
3.4	De woningvoorraad	13
3.5	De functionele hoofdstructuur	14
3.5.1	De detailhandel	14
3.5.2	De onderwijsinstellingen	16
3.5.3	Sociaal - culturele voorzieningen	17
3.6	Bedrijven en werkgelegenheid	18
3.7	De groenstructuur	20
3.8	De verkeersstructuur	22
3.8.1	Autoverkeer	22
3.8.2	Parkeren	25
3.8.3	Langzaam verkeer	26
3.8.4	Openbaar vervoer	26
3.8.5	Verkeersveiligheid	27
4.	SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANOPZET	29
5.	BEHEERGEBIEDEN EN ONTWIKKELINGSLOCATIES	32
5.1	Beheergebieden	32
5.2	Ontwikkelings- en herinrichtingslocaties	32
6.	MILIEUPARAGRAAF	34
6.1	Natte paragraaf	34
6.2	Overige milieu-aspecten	35
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7.1	Algemeen	36
7.2	Ruimtegebruik	36
7.3	Kosten en opbrengsten	37
7.4	Herinrichting openbare gebieden	40
7.5	Conclusie	41
8.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
9.	OVERLEG EX. ART. 10 B.R.O. EN INSPRAAK.	43
9.1	Overleg ex artikel 10 B.R.O.	43
9.2	Inspraak	44

Bijlagen bij de toelichting:

1. Akoestisch rapport
2. Historisch bodemonderzoek
3. Overzicht bestaande bedrijven
4. Distributie-planologische uitgangspunten
5. Verslag inspraak.

TOELICHTING



" LIGGING IN BREDA "

1. INLEIDING

De stad zoals die zich fysiek aan ons voordoet is de ruimtelijke neerslag van maatschappelijke processen zoals die zich in dat stedelijk gebied afspelen. De stad is het resultaat van maatschappelijke ontwikkelingen van het heden, maar bovenal van het verleden. Veranderingsprocessen van economische-, sociale- en politieke aard hebben grote invloed op de stad als gebouwde vorm. Omgekeerd heeft ook de gebouwde vorm invloed op maatschappelijke processen. Het is de taak van de gemeentelijke overheid om deze veranderingsprocessen en hun effecten voor de stad te analyseren en in goede banen te leiden. In de Wet Ruimtelijke Ordening is bepaald dat het bestemmingsplan daartoe een geschikt juridisch - planologisch instrument vormt.

1.1 Het gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is er op gericht de vigerende bestemmingsplannen na een periode van ongeveer 10 jaren te actualiseren, dat wil zeggen aan te passen aan de op dat moment bestaande situatie en bij te stellen ten aanzien van de op dat moment opgeld doende omstandigheden en te verwachte ontwikkelingen. Dit gebeurt door middel van een analyse van de wijk. Hierbij komt duidelijk naar voren dat er een onderscheid gemaakt kan worden in enerzijds gebieden met een geringe dynamiek waar volstaan kan worden met een beheermatig beleid (beheergebieden) en anderzijds in gebieden met een grote dynamiek waar veranderingen te verwachten zijn en waar een betrokkenheid van de gemeente gewenst is (ontwikkelingslocaties).

1.2 De Wet Ruimtelijke Ordening 1985

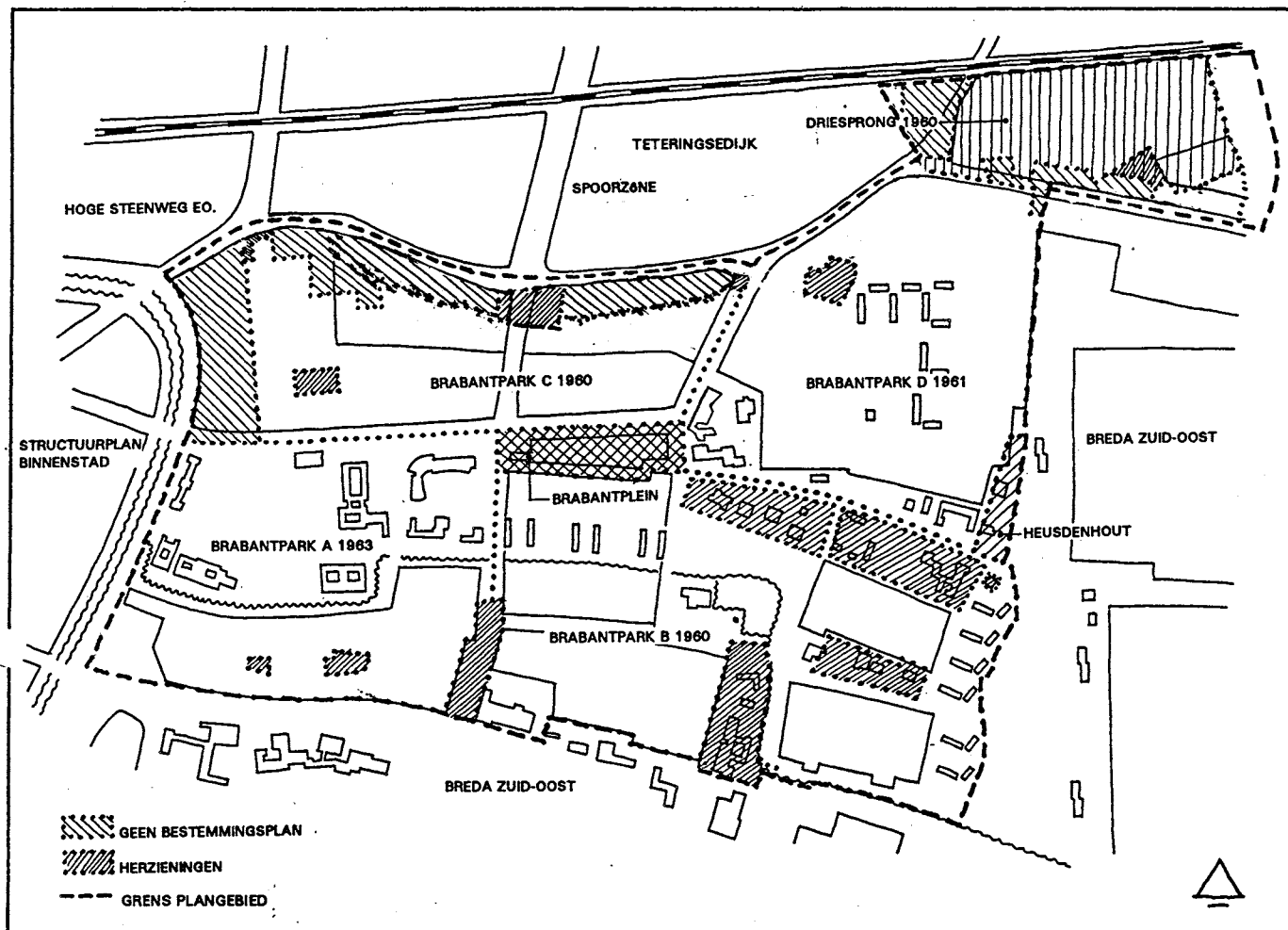
De Wet Ruimtelijke Ordening biedt sinds 1985 de mogelijkheid tot het maken van bestemmingsplannen die globaler zijn dan voorheen gebruikelijk was. Van deze mogelijkheid is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt. Het voorliggend plan komt in de plaats van de 20 bestemmingsplannen die momenteel van kracht zijn. De beperking van het aantal bestemmingsplannen en de daaruit voortvloeiende uniformering van de voorschriften, maakt het gemeentelijk beleid voor de burger inzichtelijker.

Het is in de methodiek van het moderne bestemmingsplan mogelijk om de problematiek van beheer en ontwikkeling in één plan onder te brengen. Deze methodiek is goed bruikbaar in Brabantpark waar zich zowel grote beheergebieden, als enkele grote ontwikkelingslocaties voordoen.

Doordat kleinschalige, specifieke en aan de situatie gebonden voorschriften niet langer in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zullen planherzieningen als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen minder voorkomen dan in de oude bestemmingsplanmethodiek. De voornemens kunnen worden gerealiseerd als wordt voldaan aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals die in het bestemmingsplan worden aan gegeven. Deze flexibiliteit doet, mits in goede regelgeving omgezet, zeker geen afbreuk aan de rechtszekerheid van de burger. In dit plan wordt nauwkeurig vastgelegd welke kwaliteiten in de woonwijk worden beschermd, versterkt of ontwikkeld.

Het bestemmingsplan Brabantpark vervangt de volgende vigerende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk :

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
. Brabantpark A 1963	13.11.1963	02.09.1964
. Brabantpark A 1963 - Brabantpark B 1960 - Lovensdijk, P.H. 1977/1, Cl. Prinsenlaan	21.08.1978	11.04.1979
. Brabantpark A 1963, P.H. 1975/1, mgr. Hopmanstraat	22.04.1976	03.11.1976
. Brabantpark A 1963, P.H. 1985/1, Hertog Hendriklaan - v. Koolwijkpark	09.01.1986	08.07.1986



" VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN BINNEN HET PLANGEBIED "

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
. Brabantpark B 1960	12.10.1960	01.02.1961
. Brabantpark B 1960, P.H. 1962, Kangoeroestr. e.o.	17.10.1962	13.02.1963
. Brabantpark B 1960, P.H. 1962, Topaasstraat	16.05.1962	09.01.1963
. Brabantpark B 1960, P.H. 1975/1, Heusdenhoutsestraat	16.10.1975	21.04.1976
. Brabantpark B 1960, P.H. 1977/2, Scholengemeenschap Nieuwe Inslag	11.09.1980	17.01.1981
. Brabantpark B 1960, P.H. 1987/1, Park Hooghout	01.09.1988	20.01.1989
. Brabantpark B 1963, P.H. 1974/1, Wolvenring	15.05.1975	03.12.1975
. Brabantpark C 1956/1, Uitmonding St. Ignatiestraat en Beverweg op Teteringsedijk	11.11.1959 (G.S.)	26.01.1961 (K.B.)
. Brabantpark C 1960	23.06.1960	04.01.1961
. Brabantpark C 1960, P.H. 1983/1, Bastionstraat - Tuinbouwlân	27.06.1985	21.11.1985
. Brabantpark D 1961	15.11.1961	14.08.1962
. Brabantpark D 1961, P.H. 1974/1, Hoogeind - Epenberg	16.10.1976	21.04.1977
. Brabantplein, winkelcentrum	22.05.1963	14.10.1964
. Driesprong 1960	13.04.1960	26.04.1961
. Driesprong 1960, P.H. 1976/1 Schoklandstraat	13.10.1977	09.08.1978
. Hoge Steenweg	11.05.1966	05.07.1967
. Teteringsedijk	16.09.1964	10.03.1965

1.3 De ligging

Het gebied Brabantpark wordt ruwweg begrenst door de Wilhelminasingel, de Claudius Prinsenlaan, de groenzone tussen Brabantpark en Heusdenhout, de Tilburgseweg, Urkstraat, spoorlijn en Teteringsedijk en tenslotte door de Teteringenstraat. De woonbuurt de Driesprong ligt eveneens binnen de grenzen van het bestemmingsplan evenals het terrein van de voormalige Driesprongkerk en de directe omgeving ervan.

Dit gebied komt in grote lijnen overeen met het gebied dat is aangewezen in het kader van het experiment buurtbeheer Brabantpark.

De grens van het plangebied is aangegeven op bijgaande tekening.

1.4 De relatie met het buurtbeheer Brabantpark en met de ontwikkelingsschets Brabantpark

In 1989 is de wijk Brabantpark door de gemeenteraad aangewezen als gebied voor het experiment buurtbeheer Brabantpark.

Het doel van het buurtbeheer is het behoud en, indien nodig, het herstel van het goede woon- en leefmilieu in de wijk.

Voor het buurtbeheerproces is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de stedelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op het gebied Brabantpark.

In dit kader is voor de wijk een Plan van Aanpak opgesteld. Dit Plan van Aanpak vormt het overkoepelend plan voor drie meer sectoraal gerichte plannen:

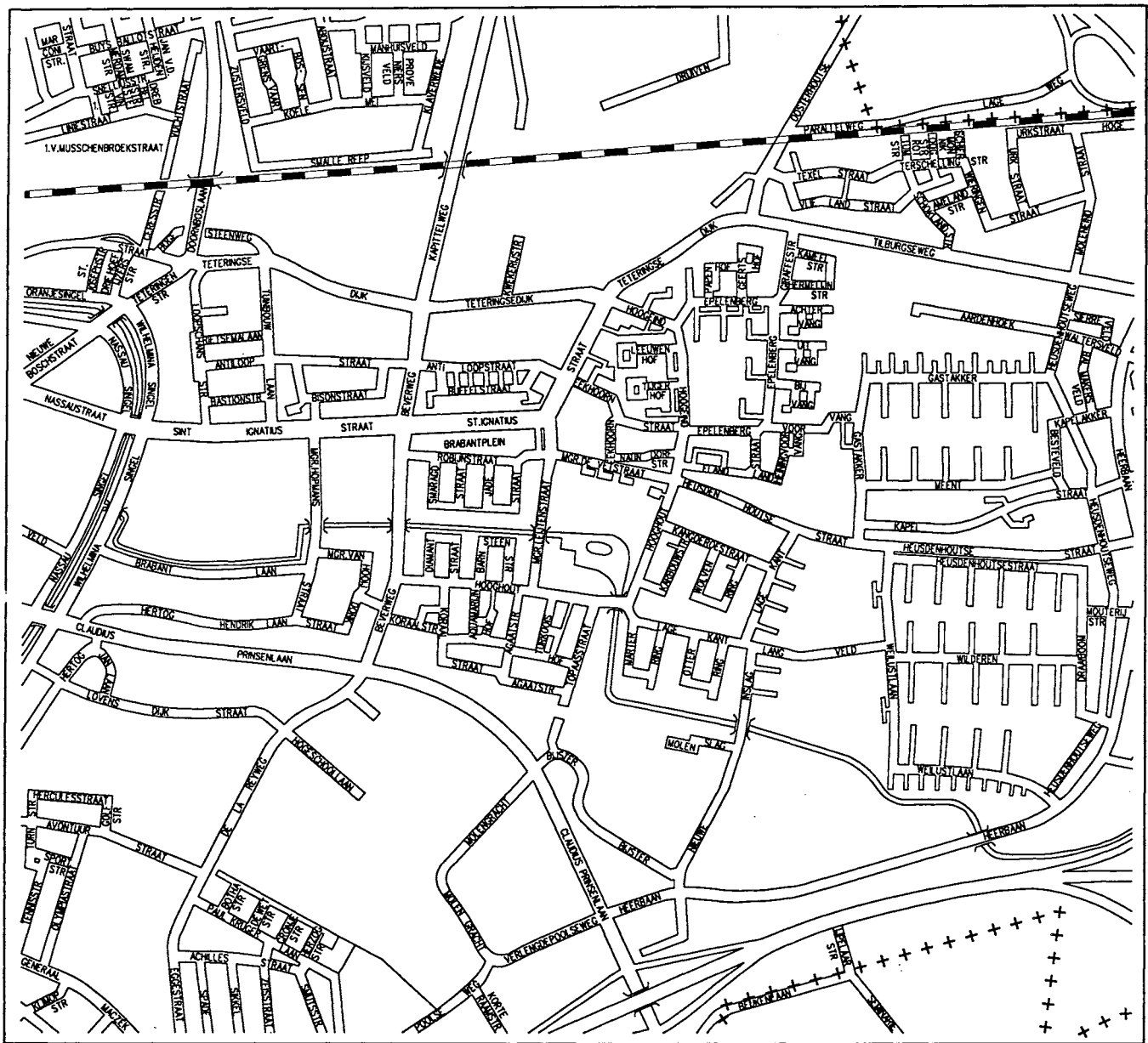
- * Het Sociaal Plan, dat zich met name richt op welzijnsvoorzieningen en samenlevingsopbouw;
- * De woonomgevingsplannen, die zich richten op het beheer van de directe woonomgeving;
- * De Ontwikkelingsschets Brabantpark, die zich richt op de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en de ruimtelijke ontwikkeling van de in de wijk aanwezige ontwikkelingslocaties.

Daarnaast biedt het Plan van Aanpak de mogelijkheid diverse kleinschalige en sectorale plannen c.q. beleidsmaatregelen in een groter verband te plaatsen.

Over de Ontwikkelingsschets Brabantpark is in februari 1992 inspraak gehouden. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen, welke zijn opgenomen in de Nota van Wijziging. De

Ontwikkelingsschets Brabantpark, inclusief de Nota van Wijziging is door het College van burgemeester en wethouders op 23 maart 1993 vastgesteld.

De Ontwikkelingsschets Brabantpark vormt de basis voor het bestemmingsplan Brabantpark. Dit bestemmingsplan is daarmee een nadere uitwerking van de geschetste hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en vormt gelijktijdig de juridische vertaling van dat beleid.



STRAATNAMENKAART

2. POSITIONERING VAN DE WIJK

De wijk is grotendeels gerealiseerd in de jaren '50 en '60. Dat houdt in dat de wijk de kenmerken draagt van de op dat moment heersende maatschappelijke omstandigheden en de op dat moment heersende verwachtingen van de toekomst. Nu de wijk circa 35 jaar oud is, is merkbaar dat allerlei ontwikkelingen gevolgen hebben voor het gebruik en de beleving van Brabantpark. Net zoals een woning na 10 jaar opnieuw geschilderd moet worden, zo moet ook een stadswijk na 20 - 30 jaar een "onderhoudsbeurt" hebben.

2.1 Bedreigingen en kansen

Een verandering van fundamentele aard ten opzichte van de situatie in het begin van de jaren '60, is de samenstelling van de bevolking. Deze is gewijzigd van een jonge bevolking met veel kinderen naar een gemiddeld oudere bevolking met veel minder thuiswonende kinderen. Dit heeft niet alleen gevolgen voor ruimtelijke aspecten, zoals de aard en omvang van de voorzieningen, maar ook voor de mate waarin de woningvoorraad aansluit op de woonwensen. Ook ten aanzien van meer sociale aspecten zoals bijvoorbeeld de wooncultuur en het verenigingsleven heeft deze demografische wijziging grote gevolgen.

De voorzieningen zijn niet alleen als gevolg van de demografische ontwikkelingen aan wijziging onderhevig, ook interne ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld schaalvergroting, roepen wijzigingen op. Te denken valt daarbij aan de problematiek in de detailhandelstructuur en aan de diverse scholenfusies.

Het autoverkeer is vanaf de jaren '60 explosief toegenomen. De auto is van een beperkt aanwezig luxe-artikel geworden tot (over-)lastveroorzaker met ernstige effecten op de woonomgeving. Daarbij zijn vooral de hoofdwegen van grote openbare ruimten veranderd in monofunctioneel ingerichte verkeersruimten.

De Claudius Prinsenlaan vormde tot voor kort een groen uitloopgebied voor Brabantpark. Door het omvormen van deze zone tot een hoogwaardige kantorenlocatie is deze recreatieve functie onder druk komen te staan.

Naast deze bedreigingen staan ook kwaliteiten en kansen voor de wijk.

Het vele openbare groen, zowel in de directe woonomgeving als in parkvorm, verleent de wijk een groene aanblik, welke zeker als een kwaliteit kan worden betiteld.

De diverse buurten hebben ieder een eigen identiteit, dooreen (beperkt) verschil in woningtypen en woonomgeving. Binnen deze beperking is er "voor elk wat wils". Ook deze diversiteit is als een kwaliteit aan te duiden.

Dit alles biedt aangrijpingspunten voor de toekomst van de wijk, waarbij de goede aspecten benut en waar nodig versterkt kunnen worden. De tekortkomingen dienen zoveel mogelijk te worden beperkt, dan wel te worden omgebogen in positieve richting.

2.2 Probleemstelling en doelstelling

Geconstateerd kan worden dat Brabantpark nog steeds een prettige woonwijk is met een goed woon- en leefmilieu. De processen die zich de afgelopen 30 jaar hebben voorgedaan en de recente ruimtelijke ontwikkelingen in en langs de hoofdstructuur van de wijk, hebben tot gevolg gehad dat steeds verder van de oorspronkelijke opzet van de wijk is afgeweken. De vigerende bestemmingsplannen corresponderen daardoor niet langer volledig met de werkelijkheid, noch weerspiegelen die plannen de huidige ruimtelijke visie voor de wijk Brabantpark.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om aan deze discrepantie een einde te maken.

Tevens kan door het geven van een juridisch kader helderheid worden geboden in de vraag in hoeverre de wijk een rol speelt als vestigingslocatie voor stedelijke voorzieningen. Met name

gemeente Breda
dienst
openbare werken



Ontwerp
**Ontwikkelingsschets
Brabantpark**



oktober 1991

de komst van de Nat. Hogeschool voor Toerisme en Verkeer heeft duidelijk gemaakt dat de wijk niet langer de rustige woonwijk aan de rand van de stad is zoals dat in de jaren '60 het geval was, maar dat de wijk een integraal deel uitmaakt van het binnenstedelijk gebied. Het doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar de wijk primair een functie als woongebied heeft en waar de wijk een functie heeft ten behoeve van de gehele stad. De wijk kan aan beide functies een goede plaats bieden. Het is de taak van de gemeentelijke overheid om de verschillende functies te ordenen, zodat ze ieder afzonderlijk tot een optimale ontplooiing kunnen komen, maar dat ze aan elkaar geen overlast bezorgen. Uitgangspunt bij die ruimtelijke ordening is de kwaliteit van de stad als geheel.

2.3 Stedebouwkundig concept

De bevolking en de bevolkingssamenstelling zijn fundamenteel voor alle ontwikkelingen in Brabantpark, en daarmee dus ook voor het toekomstig beeld van de wijk. De demografische ontwikkeling kenmerkt zich door een teruglopen van de bevolkingsomvang en door het vergrijzen van de bevolking. Deze ontwikkeling kent een aantal negatieve aspecten, zoals het verlies aan draagvlak voor de voorzieningen, het niet optimaal benutten van de woningvoorraad, etc. Maar kent ook een aantal positieve aspecten, zoals een stabilisering van de sociale structuren, een rustige woonomgeving, etc.

Deze aandacht voor de demografie van de wijk kan, door vertaling in verdichtingslocaties en omgevingskwaliteit, gelden als het basis-thema voor het stedebouwkundig concept. Doel van deze aandacht is het zoveel mogelijk tot stilstand brengen van de bevolkingsafname. Het streven is erop gericht te komen tot een verdere diversificatie van de bevolkingsgroepen en de bevolkingssamenstelling van Brabantpark meer in overeenstemming te brengen met die van Breda als geheel.

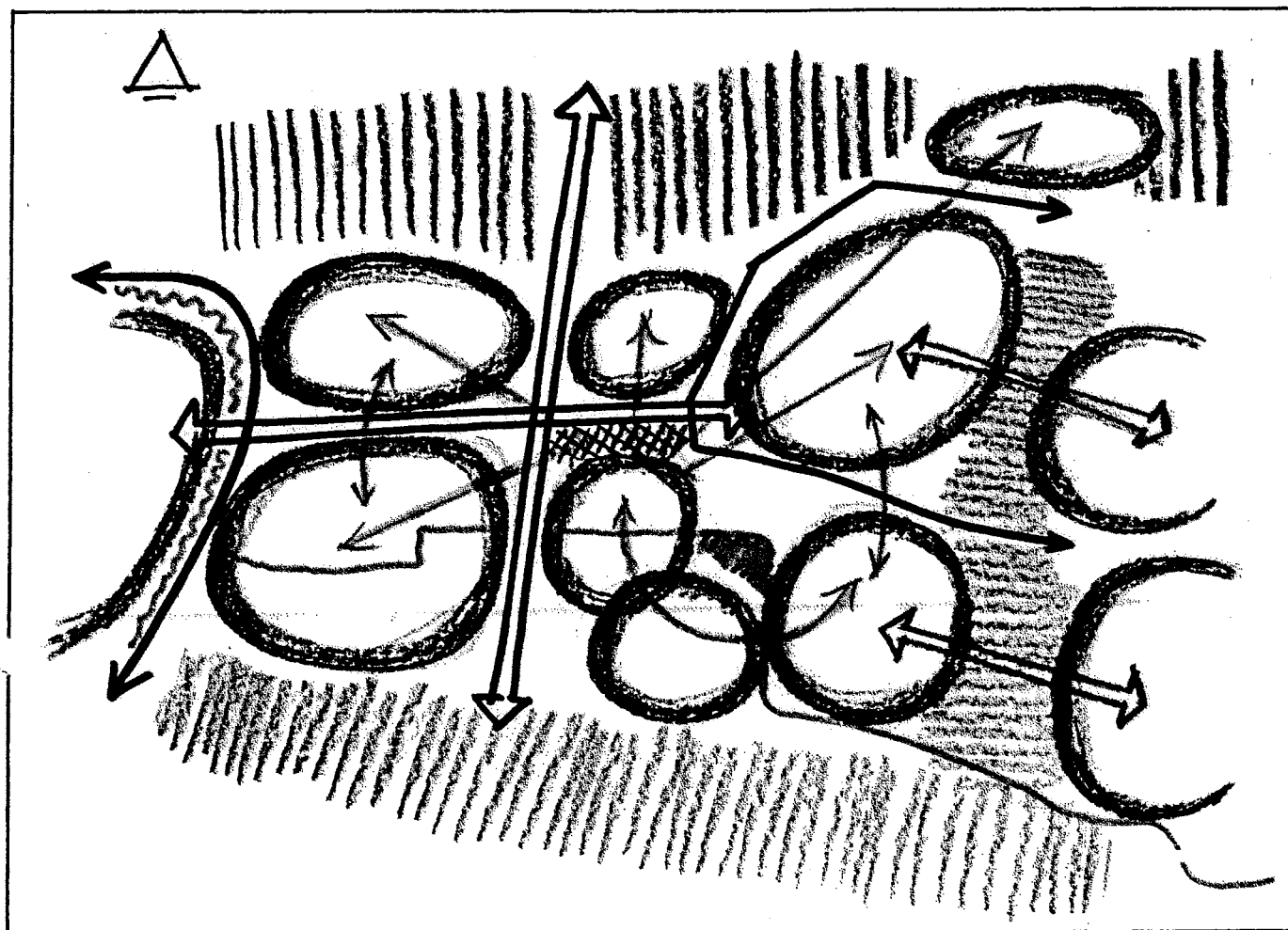
Bij de hierboven beschreven aandacht voor het behoud en, indien noodzakelijk, het herstel van de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving, wordt aansluiting gezocht bij de door de regering opgestelde Vierde Nota Extra. Hierin worden de aspecten "gebruikswaarde", "toekomstwaarde" en "belevingswaarde" aangegeven. Het aspect "belevingswaarde" heeft te maken met de visuele (of beeldkwaliteit) van de gebouwen en ruimten. Bij het begrip beeldkwaliteit dient onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds de fysiek - ruimtelijke verschijningsvorm van een gebouw of een omgeving en anderzijds de betekenis van deze vorm zoals die door individuen wordt ervaren en beleefd.

In door het Rijk uitgebrachte Nota Architectuurbeleid wordt "belevingswaarde" geplaatst in het bredere begrip "culturele waarde". De culturele waarde verwijst ook naar de historische en culturele betekenis van architectuur; de gebouwde omgeving als culturele expressie. Daaraan kan worden toegevoegd dat de gebouwde omgeving ook uitdrukking geeft aan de maatschappelijke ontwikkelingen en opvattingen.

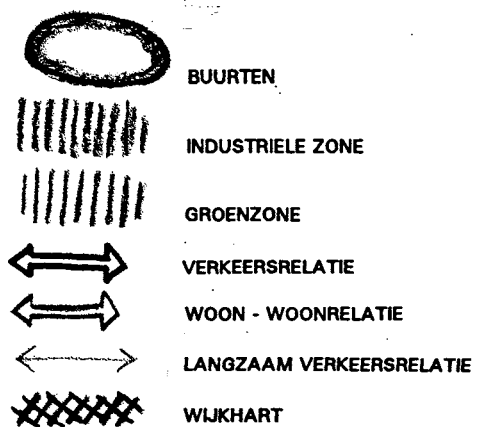
Met name de onderlinge samenhang tussen de aspecten zorgt voor de meerwaarde en voor een hoogwaardig ruimtelijk beeld.

De hierboven beschreven basis-thema's van het stedebouwkundig concept kunnen nader worden uitgewerkt in een aantal centrale thema's en streefdoelen:

1. De stedebouwkundige structuur van Brabantpark, zoals die gevormd wordt door de ontsluitingsroutes, de woonbuurten, de parken, de markante bebouwing, etc. is helder. Er dient naar het behoud en, waar mogelijk, versterking van deze stedebouwkundige structuur gestreefd te worden.
2. De belangrijkste functie in Brabantpark is de woonfunctie. Het woongebied bestaat uit een aantal buurten. Al deze buurten hebben een eigen karakteristiek. Deze eigen karakteristiek wordt gevormd door zowel ruimtelijke aspecten zoals verkaveling, woningtype, groen, etc., als door aspecten van meer sociale aard. Er dient naar gestreefd te worden deze buurtkarakteristiek te versterken.



" WENSBEELD "



3. Vele afzonderlijke buurten vormen tezamen nog geen wijk. Daarvoor is een element nodig dat het niveau van de afzonderlijke buurten overstijgt, dat kan fungeren als centraal punt voor de gehele wijk, een plek die identiteit kan geven aan Brabantpark, die kan werken als bindend element. Die plek speelt niet alleen een rol ten behoeve van de winkelveorzieningen, maar daar zijn ook sociale en culturele voorzieningen gesitueerd: een brandpunt voor het buurtleven. Een dergelijk element ontbreekt.

Er dient naar gestreefd te worden een dergelijk centrumgebied te vormen. Het winkelcentrum Brabantplein kan deze rol ten behoeve van commerciële functies vervullen. In de omgeving van dit plein zijn mogelijkheden om de reeds aanwezige wijkfuncties verder aan te vullen c.q. uit te breiden. Daardoor kunnen de afzonderlijke functies van elkaars nabijheid profiteren en elkaar versterken.

Bij een reconstructie van de St. Ignatiusstraat kan een ruimtelijk hoogwaardig opgebouwd profiel de invloed van dit centrumgebied tot ver buiten het eigenlijke centrumgebied ervaarbaar maken. Op die manier kan het centrumgebied in ruimtelijk - visuele zin verder worden versterkt.
4. Door het versterken van de diverse buurtkarakteristieken en door het vormen van een herkenbaar en goed functionerend centrumgebied ontstaat nog geen samenhangende wijk.

Gestreefd dient te worden naar het creëren van een netwerk van langzaam verkeerroutes, zodat de afzonderlijke buurten met elkaar, met het centrumgebied en met bestemmingen buiten Brabantpark op snelle, prettige en veilige wijze verbonden zijn.
5. De toename van het autoverkeer heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van het milieu in het algemeen en op de woonomgeving in het bijzonder.

Er dient naar gestreefd te worden de groei van het autoverkeer zoveel mogelijk te beperken. Door het concentreren van het autoverkeer op een beperkt aantal hoofdverkeersroutes, kunnen de woongebieden zoveel mogelijk worden gevrijwaard van verkeersoverlast.

Gelijktijdig dient het langzaam verkeer en het gebruik van het openbaar vervoer te worden bevorderd.
6. Het openbaar groen vormt een markant onderdeel van het karakter van de wijk, het draagt in grote mate bij tot het imago van Brabantpark.

Er dient naar gestreefd te worden de groenstructuur te handhaven en, waar mogelijk, te versterken. Hierdoor kan de kwaliteit van het woongebied toenemen.
7. De Molenley is van ecologische betekenis

3. FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE ANALYSE

In dit hoofdstuk zal de wijk worden geanalyseerd door per aspect een beschrijving te geven van de bestaande situatie en de belangrijkste ontwikkelingen daarbinnen. Vervolgens zal, in het licht van het hierboven beschreven stedenbouwkundig concept, een visie worden gegeven voor het toekomstig handelen.

In het onderdeel "Voorschriften" van dit bestemmingsplan is die visie juridisch vastgelegd.

3.1 Geschiedenis

Het gebied waar momenteel de wijk Brabantpark is gelegen, is oorspronkelijk grondgebied geweest van de gemeente Teteringen en heeft altijd een agrarisch gebruik gekend. Na de slechting van de vestingwerken (in de periode 1870 - 1880) en de aanleg van de singel is het gebied, in een aantal bouwstromen, verstedelijkt. Dit gebeurde onder gelijktijdige annexatie van de gronden in de jaren '42 en '61.

In eerste instantie, rond de eeuwwisseling, zijn vooral de Wilhelminasingel en de Teteringenstraat - Teteringsedijk op organische wijze bebouwd. In de periode 1920 - 1930 is het gebied rond de Loopschansstraat bebouwd. Na de oorlog zijn de "edelsteenstraten", de "ringen" en tenslotte in de jaren '60 de buurt Epelenberg aangelegd. De stedenbouwkundige filosofie die ten grondslag lag aan deze buurten wordt beschreven in de hierna volgende paragraaf "De fysiek - ruimtelijke hoofdstructuur".

Van het oorspronkelijk landschap zijn slechts weinig elementen en patronen overgebleven. De Loopschansstraat herinnert aan de voormalige vesting Breda doordat de loop van de straat nog het tracé van de buitenzijde van de voormalige vestingwerken volgt.

De Molenley is een oude beek die in de loop der tijd gekanaliseerd en ten behoeve van het functionele gebruik vele malen vergraven is.

3.2 De demografische opbouw

Brabantpark kan getypeerd worden als een woonwijk. Voorzieningen zoals winkels, scholen, etc. zijn voornamelijk ondersteunend aan de woonfunctie van de wijk. Voorzieningen zoals de bedrijven langs de Teteringsedijk, het Florijn College, de Nat. Hogeschool voor Toerisme en Verkeer, etc. hebben een functie op stedelijke of regionaal niveau.

In 1960 (het begin van de wijk) woonden er ruim 13.000 mensen in Brabantpark, momenteel zijn dit ongeveer 8000 personen. Rond de eeuwwisseling zal dit aantal zijn gedaald tot $\pm$ 7500 personen.

Deze dalende tendens is geen uniek verschijnsel dat alleen in Brabantpark optreedt, maar doet zich voor in alle Bredase wijken waar geen noemenswaardige nieuwbouw plaatsvindt.

Deze daling wordt veroorzaakt door het feit dat de huishoudens veel kleiner zijn geworden (= een daling van de gemiddelde woningbezetting). Hierbij valt te denken aan het verschijnsel dat veel bewoners al vanaf het begin in Brabantpark wonen en in de loop der jaren de kinderen zelfstandig zijn gaan wonen. Daarnaast zijn de gezinnen minder kinderrijk dan vroeger, gaan jongeren vroeger zelfstandig wonen en is het aantal onvolledige gezinnen toegenomen.

De ontwikkeling in de bevolkingssamenstelling kan als volgt worden weergegeven.

Het aantal ouderen van 65 jaar en ouder neemt zowel in Breda (exclusief Haagse Beemden) als in Brabantpark in de periode 1990-2005 in absolute zin niet toe, maar wel in relatieve zin; tot respectievelijk 20% en 19%.

Het aantal "senioren" (vanaf 55 jaar) neemt in absolute zin af, zelfs zoveel dat het relatieve cijfer in 2005 (31%) nauwelijks hoger ligt dan in 1990 (30%). Voor Breda zijn deze cijfers in 2005 34% en in 1990 29% van de middelbare leeftijdsgroepen. Verder zijn in de periode 1981 tot 1990 de 25- tot 40-jarigen in aantal gelijk gebleven (bijna 2000 personen). Het aantal

40- tot 55- jarigen is in die periode wat gedaald (van 1655 tot 1300 personen), maar relatief gelijk gebleven. In Breda (exclusief Haagse Beemden) geldt precies het omgekeerde. Naar het jaar 2005 toe zal het aantal 25- tot 40-jarigen in Brabantpark wel afnemen (relatief gelijk blijven) en het aantal 40- tot 50- jarigen toenemen (ook in relatieve zin toenemen). Tot het jaar 2005 lopen de percentages voor de groep 0 tot 30 jarigen in Brabantpark en Breda (exclusief Haagse Beemden) terug tot 23% respectievelijk 22%.

In het algemeen kan gesteld worden dat er in Brabantpark geen specifieke bevolkingsontwikkeling is waar te nemen, maar dat de ontwikkeling vergelijkbaar is met de ontwikkeling in Breda totaal (excl. Haagse Beemden).

Door de te verwachten afname van de totale bevolking, met name van jongeren tot 25 jaar maar ook van de 25- tot 40-jarigen en het vrijwel gelijk blijven van het aantal ouderen zal echter wel het beeld ontstaan van een vergrijzende bevolking indien de woningvoorraad niet veranderd.

Ontwikkelingen

De te verwachten afname van de bevolking en het toenemen van het percentage ouderen, heeft op tal van aspecten invloed. Als belangrijkste zijn te noemen de soort en het aantal van de voorzieningen. Ook sociale verbanden zullen door deze veranderende bevolkingsopbouw veranderen. De wensen en eisen aan de woningen en aan de openbare ruimte zullen eveneens anders zijn dan in 1960. Het voert hier te ver om alle veranderingsprocessen te behandelen. De aandacht zal hier vooral gericht worden op de ruimtelijke gevolgen van deze veranderingsprocessen.

Het is op deze plaats goed om op te merken dat de bevolkingsopbouw slechts op indirecte wijze te beïnvloeden is. De bevolkingsopbouw is namelijk sterk afhankelijk van de bestaande woningvoorraad en de wens van de bewoners om in Brabantpark / Driesprong te gaan c.q. blijven wonen dan wel de wens om te vertrekken.

Beleid

Op de eerste plaats dient er naar gestreefd te worden de bestaande wijk zo optimaal mogelijk in te richten c.q. aan te passen aan de behoeften van de oudere bewoners, zodat deze groep zo lang mogelijk in Brabantpark / Driesprong kan blijven wonen.

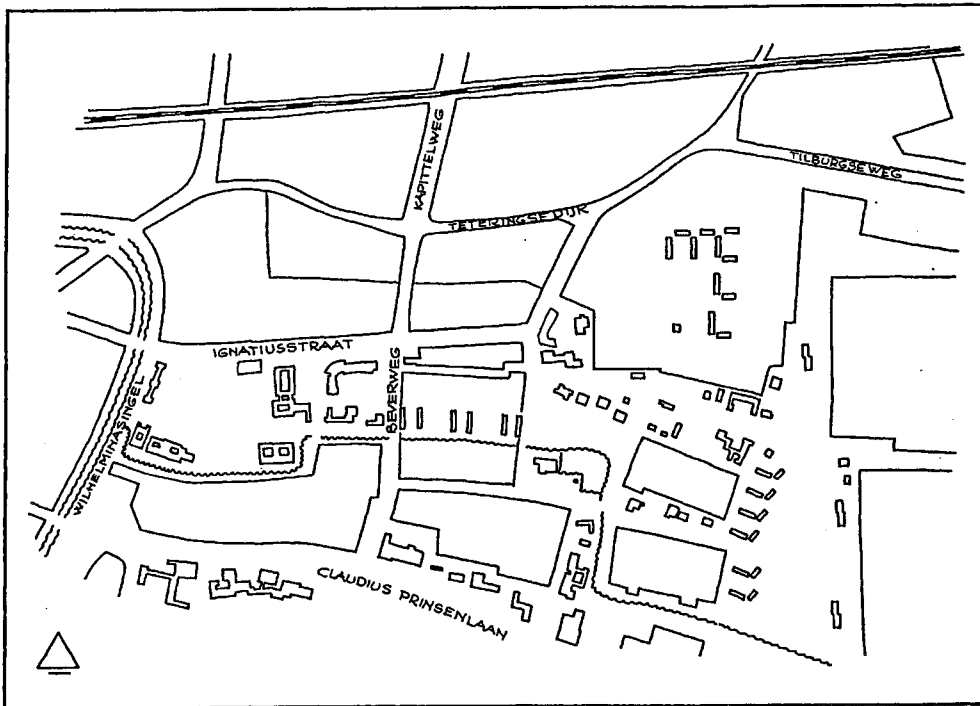
In concreto betekent dit streven dat locaties dienen te worden gezocht voor woningbouw. Door het leggen van een accent op de bouw van ouderen- c.q. seniorenwoningen wordt tegemoet gekomen aan de wens van de vele oudere bewoners van Brabantpark naar een geschikte woonvorm in de eigen wijk.

Op de tweede plaats dient er naar gestreefd te worden het percentage jonge gezinnen in de wijk te vergroten. Op deze wijze kunnen de bestaande voorzieningen efficiënter worden benut; er is daardoor immers veel minder sprake van een golfsgewijze verschuiving van de vraag naar voorzieningen die aan een specifieke leeftijdscategorie zijn gekoppeld.

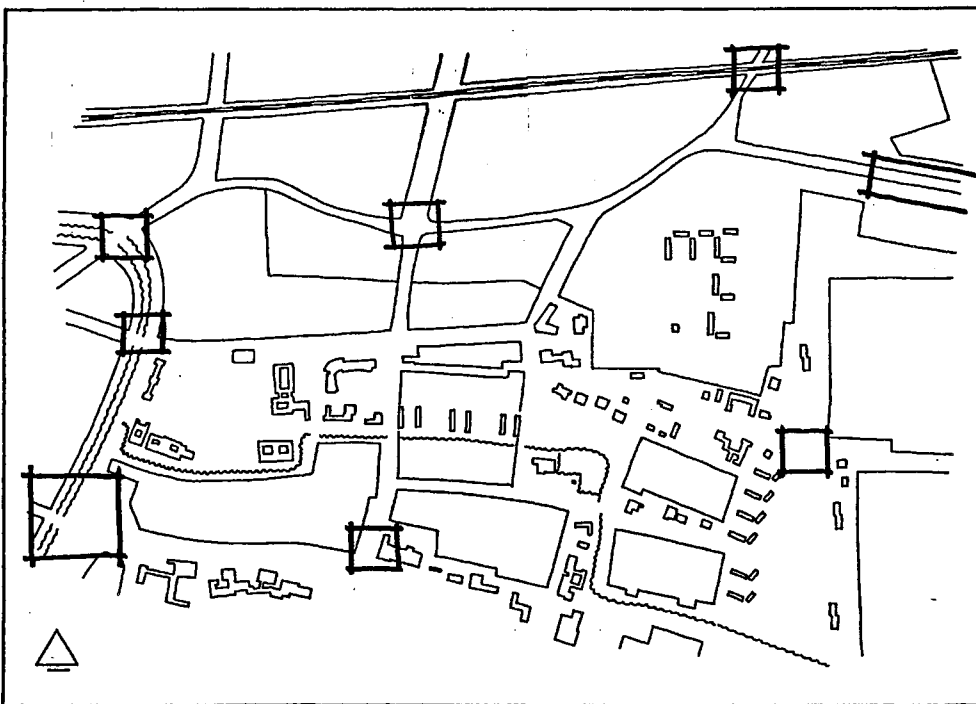
Door het accent in de nieuwbouw te leggen op ouderen- en seniorenwoningen (aanpasbaar bouwen) ontstaat een doorstromingsproces waarbij de vrijkomende eengezinswoningen kunnen worden benut voor de huisvesting van jonge gezinnen.

Op de derde plaats is er een stedelijke beleid om te komen tot de realisatie van studenten huisvesting. Ook Brabantpark komt voor de uitvoering van dat beleid in aanmerking gezien het aantal onderwijsinstellingen in de wijk.

De locatie die hiervoor in aanmerking komt is het bedrijfsgebouw waar de voormalige St. Joost Academie aan de Bisonstraat/Antiloopstraat in heeft gezeten.



" DE FYSIEK - RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR "



" POORTEN "

3.3 De ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur (de straten, de pleinen, de buurten, de markante en beeldbepalende bebouwing, etc.) vormt het ruimtelijk kader waarbinnen het dagelijkse leven van de buurt zich afspeelt.

De wijk

De wijk Brabantpark vormt tezamen met de wijk Heusdenhout het oostelijk stadsdeel van Breda. De wijk grenst aan de binnenstad, de spoorlijn Rotterdam - Tilburg met de daaraan gelegen zone met bedrijvigheid, de rijksweg A27 en een zone met stedelijke functies langs de Claudius Prinsenlaan. Het gebied is daardoor goed herkenbaar en heeft een eigen karakteristiek. Het is voornamelijk een woongebied, maar aan de zijde van de binnenstad en de Cl. Prinsenlaan is een aantal stedelijke functies gevestigd. Brabantpark en Heusdenhout worden van elkaar gescheiden door een groene geleidingszone met een recreatieve functie.

De poorten

Er is een aantal punten waar men de wijk binnen kan komen en waar de wijk verbonden is met de rest van de stad. Dit zijn de zogenoemde poorten tot de wijk. De kwantiteit en de ruimtelijke kwaliteit van die poorten is bepalend voor de mate waarin de wijk integraal onderdeel uitmaakt van de stad, dan wel zich juist afsondert van die stad.

Bij de poorten tot Brabantpark kan geconstateerd worden dat de poorten waarbij niet alleen de verkeersfunctie een rol speelt, maar waarbij tevens een markant element of gebouw de poortwerking van een plek onderstreept, de ruimtelijke kwaliteit van die poort veel hoger is dan de poort waarbij alleen de verkeersfunctie een rol speelt. Een voorbeeld van een goed vormgegeven poort is de overgang van de St. Ignatiusstraat over de singel. Het van het voormalige St. Ignatiusziekenhuis overgebleven hoofdgebouw vormt een duidelijke markering van deze plek. Een poort met een lage ruimtelijke kwaliteit is de kruising van de Kapittelweg met de Teteringsedijk. Hier zijn de sporen van de verkeersdoorbraak nog duidelijk waarneembaar in het ontbreken van een gevelwand over een lengte van ongeveer 100 meter en het ontbreken van hoekbebouwing.

De stedenbouwkundige complexen

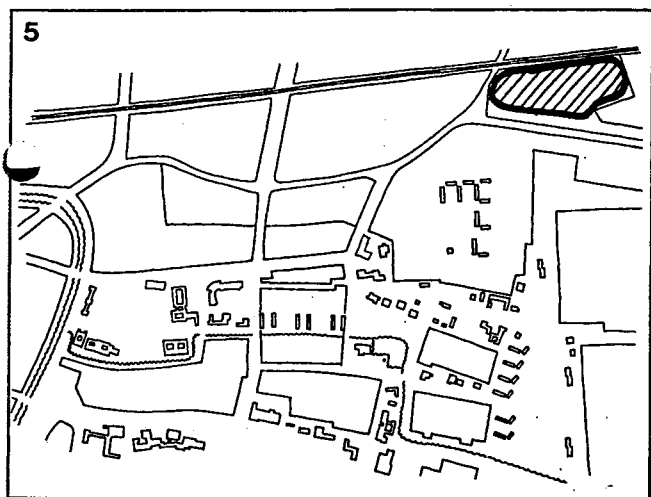
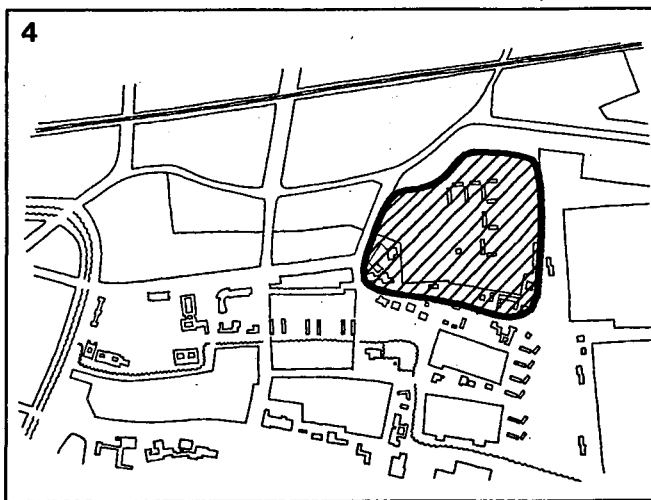
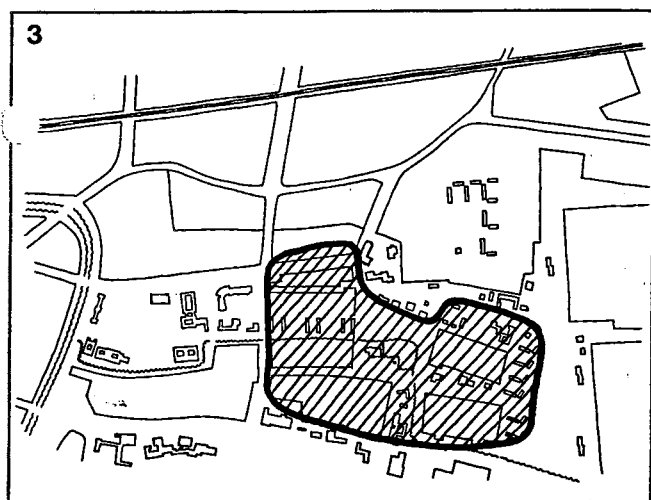
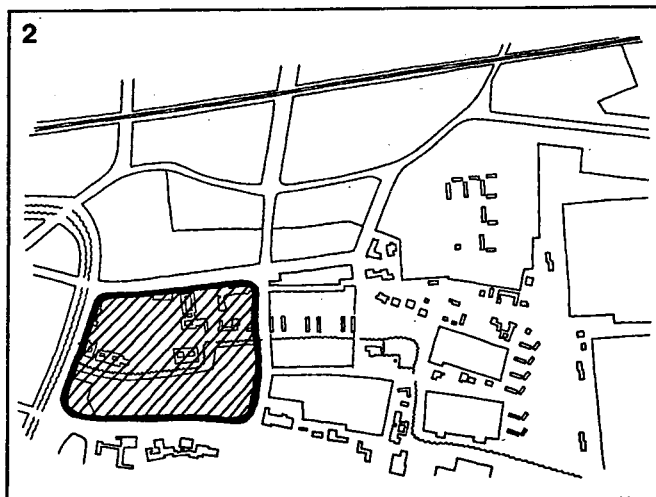
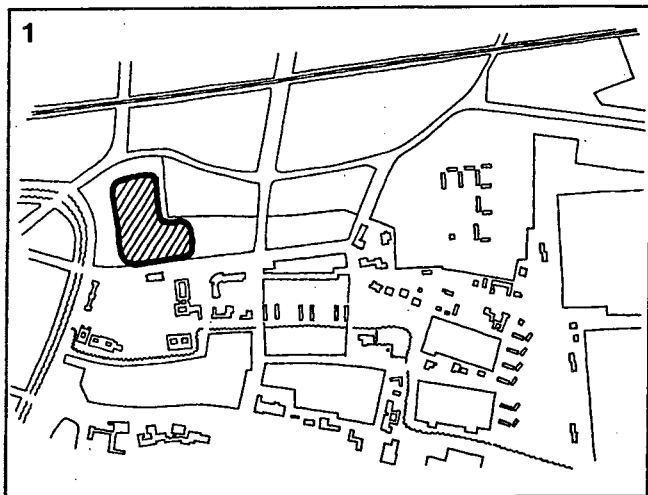
De wijk Brabantpark bestaat uit een aantal te onderscheiden buurtdelen. Dit onderscheid kan gemaakt worden op basis van enerzijds de gehanteerde stedenbouwkundige principes en anderzijds door de scheidende werking die een aantal routes oproepen. Er ontstaan aldus een vijftal buurtdelen die ieder een eigen sfeer ademen.

—1— Het complex Schaap

Dit deel is in kleine bouwstromen gerealiseerd in de periode '30 - '40. De filosofie van het stedenbouwkundige uitbreidingsplan zoals dat door ir. Schaap werd opgesteld sloot aan op de gedachten zoals die door Camillo Sitte in zijn boek "Der Städtebau nach seinem künstlerischen Grundsätzen" werden beschreven. Belangrijk element in deze filosofie was de onderlinge ondersteuning van de vorm van de ruimte en de vorm van de architectuur/bebouwing. De sfeer in het buurtdeel kan worden gekarakteriseerd als "artistiek". Het bestaat uit aaneengesloten eengezinswoningbouw. Er is in verhouding tot de andere delen van Brabantpark weinig openbaar groen. De bedrijvigheid van de Teteringsedijk heeft een grote invloed op de beleving. Er is sprake van een zekere mate van menging van de diverse stedelijke functies.

—2— Het complex St. Ignatius en het van Koolwijkpark

Het voormalige St. Ignatiusziekenhuis maakt deel uit van het Plan van Uitleg van de stedenbouwkundige van Gendt uit de periode 1870 - 1872. Het terrein van het St. Ignatiusziekenhuis werd tot voor kort gekenmerkt door grote gebouwen met stedelijke functies en maakt door het privé-eigendom slechts in beperkte mate deel uit van het openbaar gebied. De



" DE STEDEBOUWKUNDIGE COMPLEXEN "

1. SCHAAP
2. IGNATIUS EN VAN KOOLWIJKPARK
3. ROND HET PARK HOOGHOUT
4. EPELENBERG
5. WOONBUURT DE DRIESPRONG

naastgelegen buurt met villabebouwing rond de Brabantlaan, vormt het restant van een park met een opzet gebaseerd op de principes van de engelse landschapsarchitectuur. In dat park werden de vrijstaande woningen dusdanig gesitueerd dat de privé-tuinen en het openbaar groen elkaar versterkten. Hierdoor ontstond een pittoreske en groene ambiance. Dit gebied kon beschouwd worden als een "stille hoek" in de stad. De dichtstbijzijnde bruggen over de singel lagen bij de gevangenis en bij de Wilhelminastraat. Na de aanleg van de Claudius Prinsenlaan, inclusief een brug over de singel, in de beginjaren '50 werd dit park in twee delen gesneden. Het van Koolwijckpark is kenmerkend voor de sfeer in dit gebied.

—3— Het complex rond het park Hooghout

Rond het park Hooghout is een aantal buurten gegroepeerd; de 'edelsteen-straten', de 'edelsteenhoven' en de twee 'ringen'.

Deze buurten bestaan uit eengezinswoningbouw in een eenvoudige lusverkaveling en enige flats langs de Molenley en Hooghout. In deze buurten uit de jaren '50 doet de functionele stedenbouw haar intrede; niet langer het esthetische of het pittoreske zijn primair in het stedenbouwkundige plan, maar de rationele eisen die de verschillende functies stellen. De verschillende functies krijgen ieder hun eigen afzonderlijke plaats. Aldus ontstaat een winkelcentrum, woonbuurten en een park. Het verkeer krijgt haar eigen plaats met de brede St. Ignatiusstraat en Hooghout - Hoozeind. Opvallend is de visuele relatie tussen de "edelsteen"-straten en de toegangen tot het winkelcentrum. Tegelijkertijd is de parochie-gedachte als stedenbouwkundig principe duidelijk herkenbaar in de omvang van de buurten en in de dominante plaats van de Michaëlskerk in het centraal gelegen park Hooghout.

—4— Het complex Epelenberg

Dit complex uit de beginjaren '60 bestaat uit een afgerond, zelfstandig stedenbouwkundig concept, met een centrale groene ruimte waarin enkele flatgebouwen zijn gesitueerd en een zone daaromheen bestaande uit eengezinswoningbouw in een hofverkaveling. Aan de centrale groene ruimte is het kleine winkelcentrum gesitueerd. Ook hier drukt de functionele stedenbouw een stempel op de verkaveling. Merkbaar in dit complex is de toegenomen industrialisatie in de woningbouw.

Dit complex vormde voor de realisatie van de wijk Heusdenhout de rand van de stad. Opvallend daarbij is de afgewende oriëntatie van de woningen ten opzichte van dat vroegere buitengebied en de huidige geleidingszone tussen Brabantpark en Heusdenhout.

—5— Het complex de woonbuurt de Driesprong

De woonbuurt de Driesprong is een geïsoleerd gelegen buurt, bestaande uit eenvoudige eengezinswoningen. De buurt is gesitueerd "achter" de bebouwing van de Tilburgseweg en langs de Oosterhoutseweg en wordt ontsloten vanaf twee toegangspunten. De invloed van de spoorweg en de bedrijvigheid op de buurt is groot.

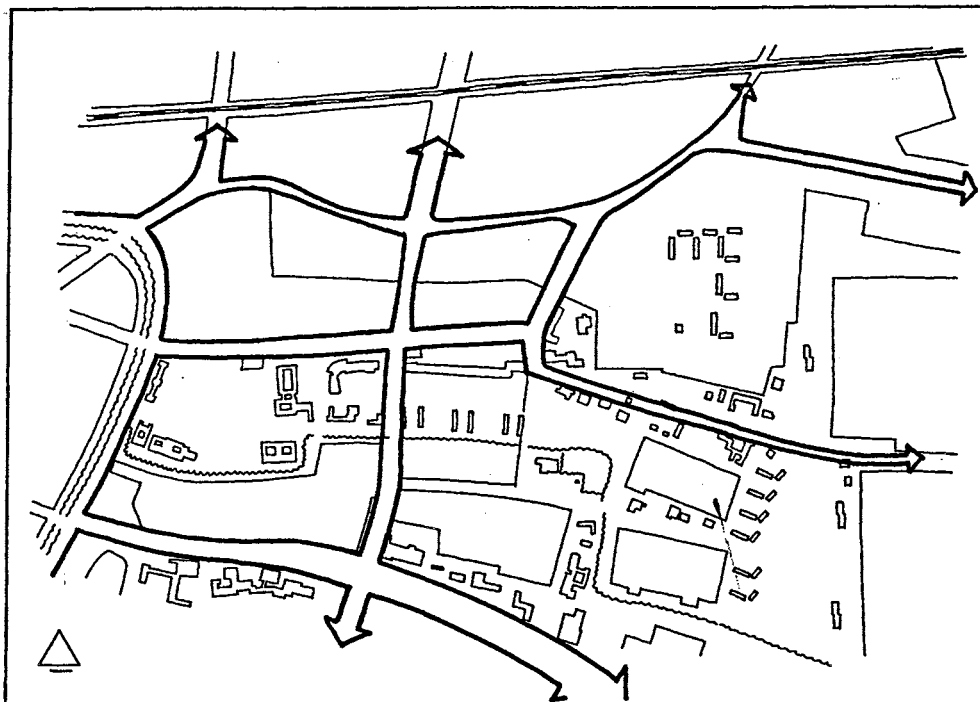
De routes

De wijk wordt door diverse routes begrensd en doorsneden. Deze routes hebben een bepalende invloed op de wijze waarop de wijk ervaren c.q. beleefd wordt. De diverse routes hebben ieder een aparte karakteristiek die samenhangt met de ontstaansgeschiedenis:

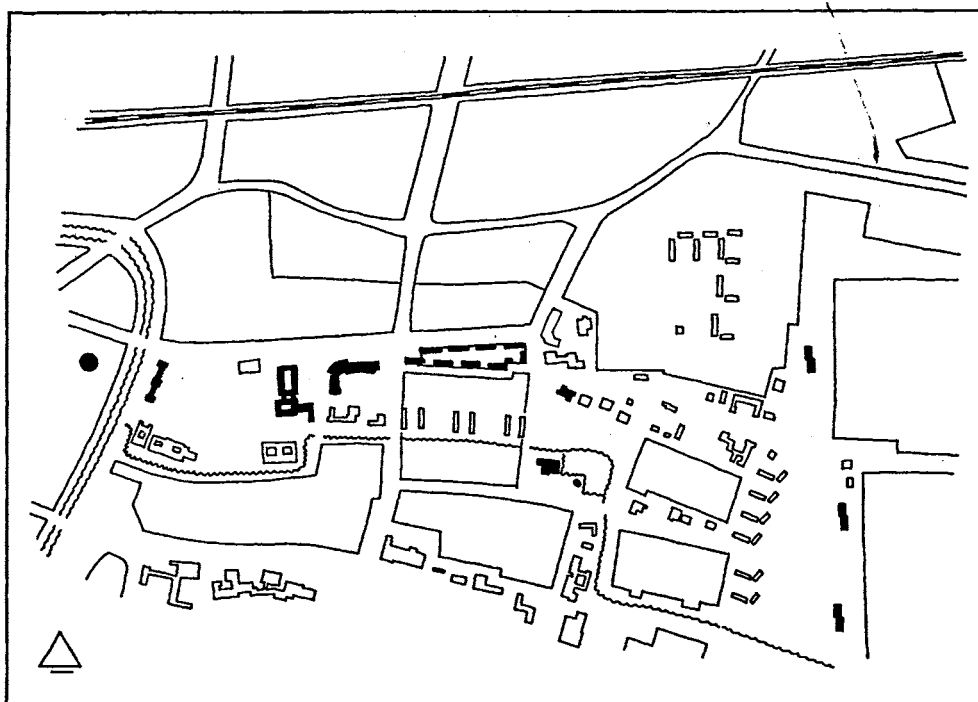
— De Singel en de Teteringenstraat

Na het slechten van de vestingwerken in de periode rond 1870 zijn, op basis van het stedenbouwkundig Plan van Uitleg van Gendt, de singel en de verkaveling ter plaatse van de vestingwerken gerealiseerd.

De Wilhelminasingel vormt een onderdeel van de totale singel. Naast de belangrijke verkeersfunctie, vormt de singel een markant ruimtelijk element: water met een dubbele bomenrij en bebouwing van rond de eeuwwisseling. Beeldbepalend bij die bebouwing zijn de diverse grote stedelijke voorzieningen die rond die tijd ontstonden en een plaats vonden op de vrijgekomen vestinggronden; de gasfabriek, de watertoren, de Koepel-gevangenis, diverse kazernes en de ziekenhuizen (het geamoveerde Diaconessen ziekenhuis en het St. Ignatiusziekenhuis). Voor



" ROUTES "



" ELEMENTEN "

de beeldkwaliteit van de totale singel wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan van de Binnenstad dat in 1992 door het College van B. en W. is vastgesteld.

De Teteringenstraat komt in de verschijningsvorm overeen met de Nieuwe Haagdijk en de Nieuwe Ginnekenstraat: een 30 meter breed profiel en aaneengesloten bebouwing met een goothoogte van ongeveer 10 meter. De oorspronkelijk aanwezige dubbele bomenrij is ten behoeve van de verkeersfunctie in de jaren zestig gekapt.

— De Teteringsedijk en de Tilburgseweg

De Teteringsedijk is een oude uitvalsweg van Breda. Aan deze route is op organische wijze bebouwing van een divers karakter ontstaan. Langs deze straat zijn niet alleen kleine woonhuizen gesitueerd, maar ook meergezinswoningen. Tevens is er een aantal kleinere of grotere winkels gevestigd. Door de nabijheid van de spoorlijn zijn hier, met name aan de noordzijde van de straat, diverse grote en kleinere industriële complexen gevestigd. Ook de breedte van de straat is niet constant, maar wisselt al naar gelang de aanliggende bebouwing. Deze route gaat vervolgens over in de Tilburgseweg. De aanliggende bebouwing bestaat hier hoofdzakelijk uit woonbebouwing uit de interbellum periode. Door de grote profielmaat en het ontbreken van beeldbepalende boombeplanting en een middenberm wordt het karakter van de weg nadrukkelijk bepaald door de verkeersfunctie en de te grote schaal.

— De St. Ignatiusstraat

De St. Ignatiusstraat is de centrale as van de wijk. Het is de centrale route waarop de diverse deelbuurten van Brabantpark zijn georiënteerd. Markant zijn de gescheiden rijbanen met middenplantsoen waarop een (incomplete) dubbele bomenrij is gesitueerd. De aanliggende bebouwing heeft eveneens een markant karakter: de hoofdbouw van het voormalige St. Ignatiusziekenhuis, het klooster Maria Mater Dei en het winkelcentrum Brabantplein.

— De Beverweg

De Beverweg heeft een belangrijke verkeersfunctie, maar deze functie vindt geen ondersteuning in het karakter van de aanliggende bebouwing, noch in de inrichting van de openbare ruimte. De Kapittelweg en de overgang over de spoorweg kenmerken zich door een zwakke ruimtelijke kwaliteit. De sporen van de voor de verkeersfunctie noodzakelijke doorbraak in de Teteringsedijk, in combinatie met de aanleg van het viaduct over de spoorlijn, zijn nog duidelijk afleesbaar.

— De Mgr. de Vetstraat - Heusdenhoutsestraat

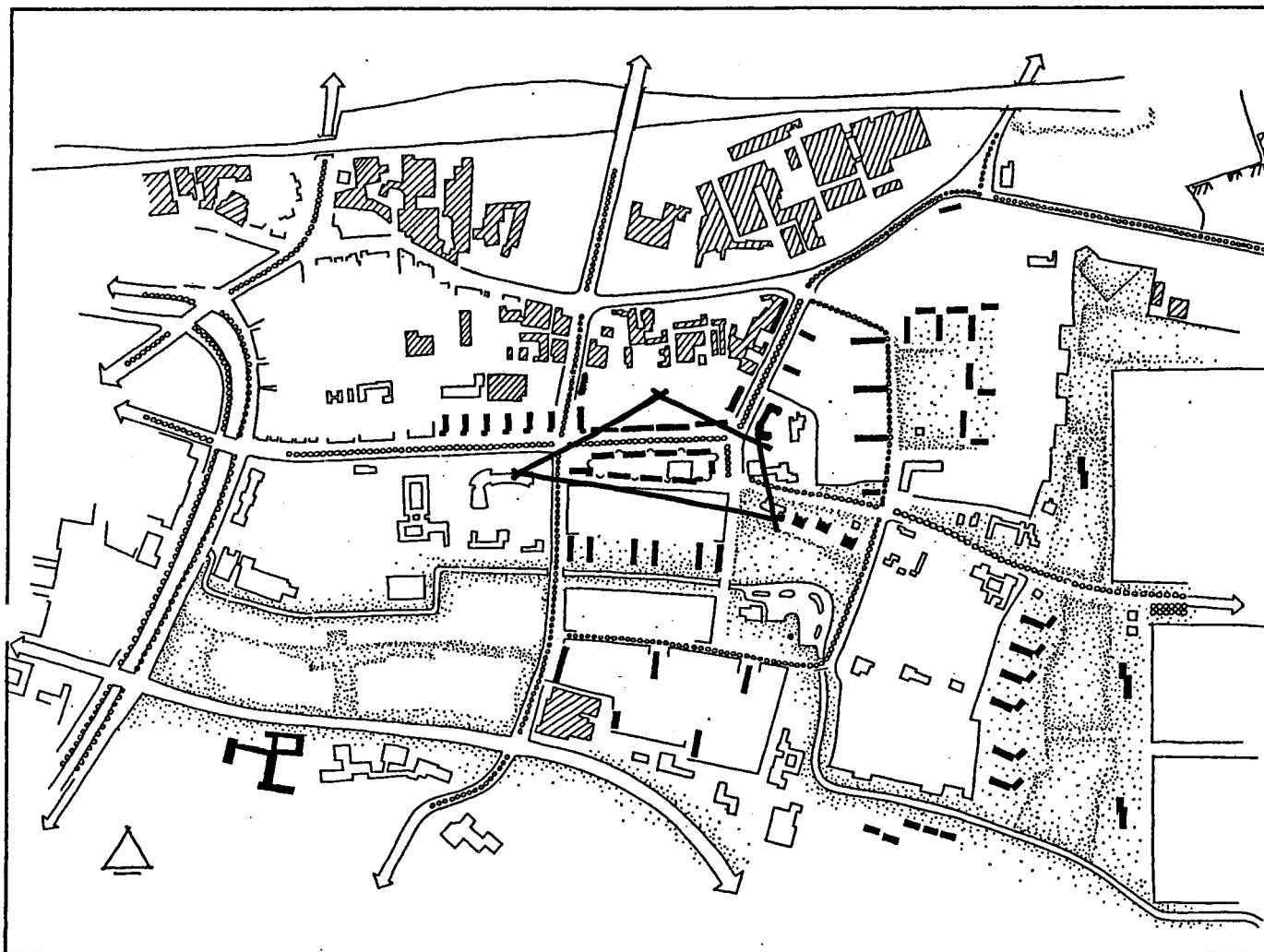
De route Mgr. de Vetstraat - Heusdenhoutsestraat vormt de centrale route naar en door Heusdenhout. Het karakter wordt voornamelijk bepaald door de ligging in de groenstructuur; het park Hooghout, de bomen aan de Elandstraat, de groengeledingszone en dubbele bomenrij in Heusdenhout. Het karakter is door deze groene elementen en door de aanliggende bebouwing kleinschalig.

Elementen

Afzonderlijke fysieke elementen spelen eveneens een rol in de beleving van het beeld van de wijk. Het Brabantplein vormt ondanks het introverte karakter toch een herkenbaar punt. De klokketoren van de Michaëlskerk is, door de situering en de hoogte, een punt dat vanaf diverse locaties binnen en buiten Brabantpark te zien is en vormt daardoor een belangrijk visueel baken. Het klooster Maria Mater Dei vormt ondanks het gesloten karakter van het gebouw toch een markant beeld voor de omgeving.

Voorbeelden van recente beeldbepalende elementen zijn de drie woongebouwen in het park Hooghout, de Nat. Hogeschool voor Toerisme en Verkeer en het in aanbouw zijnde torengedouw aan de Eekhoornstraat.

Het centrum van de wijk wordt gevormd door het Brabantplein. Dit plein heeft hoofdzakelijk een winkelfunctie. Op en in de directe omgeving van dit plein is een aantal voorzieningen gesitueerd die een functie hebben op het niveau van de wijk. Te noemen zijn de Poelewei,



" HOOFDSTRUCTUUR "

de bibliotheek, de apotheek en het gemeentelijke Meldpunt Breda Zuid-Oost. In potentie is reeds een centrumgebied aanwezig, maar een goede ruimtelijke samenhang ontbreekt nog.

In en rond het park Hooghout is een aantal kerken gevestigd; de Michaëlkerk, de Markuskerk en de kerk van Jezus Christus van de Heiligen der Laatste Dagen.

De Molenley

Naast deze fysieke structuren spelen de Molenley en het daaraan gelegen park Hooghout een belangrijke rol in de opbouw van de wijk. Doordat de Molenley een verbinding vormt tussen de singels en het buitengebied heeft deze waterloop een bovenwijkse betekenis. In de wijk vormt de waterloop door de verschillende ruimtelijke karakteristieken een verbindend element tussen de buurten.

Ontwikkelingen

Buiten het plangebied vinden grote veranderingen plaats in de ruimtelijke structuur; langs de Claudius Prinsenlaan zijn en worden kantoren en stedelijke functies ontwikkeld en in de spoorzone voltrekt zich een revitalisering van de aanwezige bedrijven.

In Brabantpark zijn de belangrijkste wijzigingen het vertrek van het St. Ignatiusziekenhuis en het diens gevolgde vrijkomen van het terrein, en de komst van de Hogeschool voor Toerisme en Verkeer en de concentratie van het Florijn College op het St. Ignatiusterrein.

Een meer 'onzichtbare' ontwikkeling is het geleidelijke proces van de veroudering van de gebouwde omgeving. Naarmate de tijd verstrijkt ontstaat het beeld dat de buurt niet meer voldoet aan de eisen van het dagelijkse gebruik, zoals bijvoorbeeld de indeling van de woning, de parkeermogelijkheden op de straat en de inrichting met openbaar groen.

Beleid

Het beleid is er op gericht de bestaande ruimtelijke structuur en de daaraan gekoppelde ruimtelijke kwaliteit te handhaven en waar mogelijk te versterken c.q. te verbeteren.

Een belangrijk element hierin is allereerst het versterken van de stedenbouwkundige structuur. Belangrijk binnen de stedenbouwkundige structuur is de St. Ignatiusstraat en het verder te ontwikkelen centrumgebied Brabantpark. De ontwikkelingslocatie langs deze straat (het terrein van het St. Ignatiusziekenhuis en het te herstructureren centrumgebied Brabantpark met het winkelcentrum Brabantplein) bieden de mogelijkheid de identiteit van deze centrale route door Brabantpark nader vorm te geven.

Een tweede belangrijk element is het versterken van de karakteristiek van de verschillende buurten.

Het derde belangrijke element is het vormen van een centrale plek, een centrumgebied in Brabantpark. Het winkelcentrum Brabantplein kan de kern vormen van een gebied waar alle voorzieningen voor de wijk zijn geconcentreerd. Daarbij moet dan niet alleen gedacht worden aan winkels, maar ook aan sociaal - culturele voorzieningen (de Poelwei met de dagopvang voor kinderen) het gemeentelijk Meldpunt Breda Zuid-Oost, etc..

Ten vierde dienen de langzaam verkeersroutes (zie hoofdstuk 3.8.3.), die zowel in het kader van het algemene verkeersbeleid als in het kader van het optimaal bereikbaar maken van het centrumgebied Brabantpark gerealiseerd worden, in ruimtelijk opzicht te worden ondersteund

door middel van bebouwing of groenaanplant. Bij het begeleiden van langzaam verkeersroutes door middel van groen moet aandacht worden besteed aan de sociale veiligheid.

3.4 De woningvoorraad

Brabantpark is hoofdzakelijk gerealiseerd in de periode '55 - '65 en heeft een belangrijke woonfunctie. De wijk heeft een goede naam en is een redelijk geliefd woongebied.

Er is een directe relatie tussen de bevolkingsopbouw en de woonfunctie. De woningen in de wijk zijn voornamelijk ontworpen voor gezinnen met kinderen. Hoewel er in verschillende financieringscategorieën woningen zijn gerealiseerd, is er toch een sterk accent op woningen ten behoeve van de groepen die tegenwoordig worden aangeduid met "midden inkomens".

De wijk omvat in totaal ongeveer 3500 woningen. Daarvan zijn ongeveer 55 % eengezinswoningen. Ongeveer 55% van de woningen valt in de categorie sociale huur, terwijl 30% wordt bewoond door de eigenaar. Vergeleken met Breda heeft Brabantpark minder eengezinswoningen en iets meer woningen in de sociale huursector.

De woningen zijn voornamelijk gerealiseerd in de periode 1955 - 1965. Deze periode kenmerkt zich door een sterke stijging in de bouwtechnische-kwaliteit van de gerealiseerde woningen. Mede door planmatig onderhoud zijn de complexen over het algemeen van een redelijke tot goede kwaliteit.

Ontwikkelingen

Belangrijkste ontwikkeling voor de woonfunctie en de woningvoorraad zijn uiteraard de wijzigingen in de bevolkingsopbouw. Deze ontwikkeling is geschetst in hoofdstuk 3.2 Demografie. De consequenties ten aanzien van deze ontwikkeling worden aan de orde gesteld in het onderdeel Beleid van deze paragraaf.

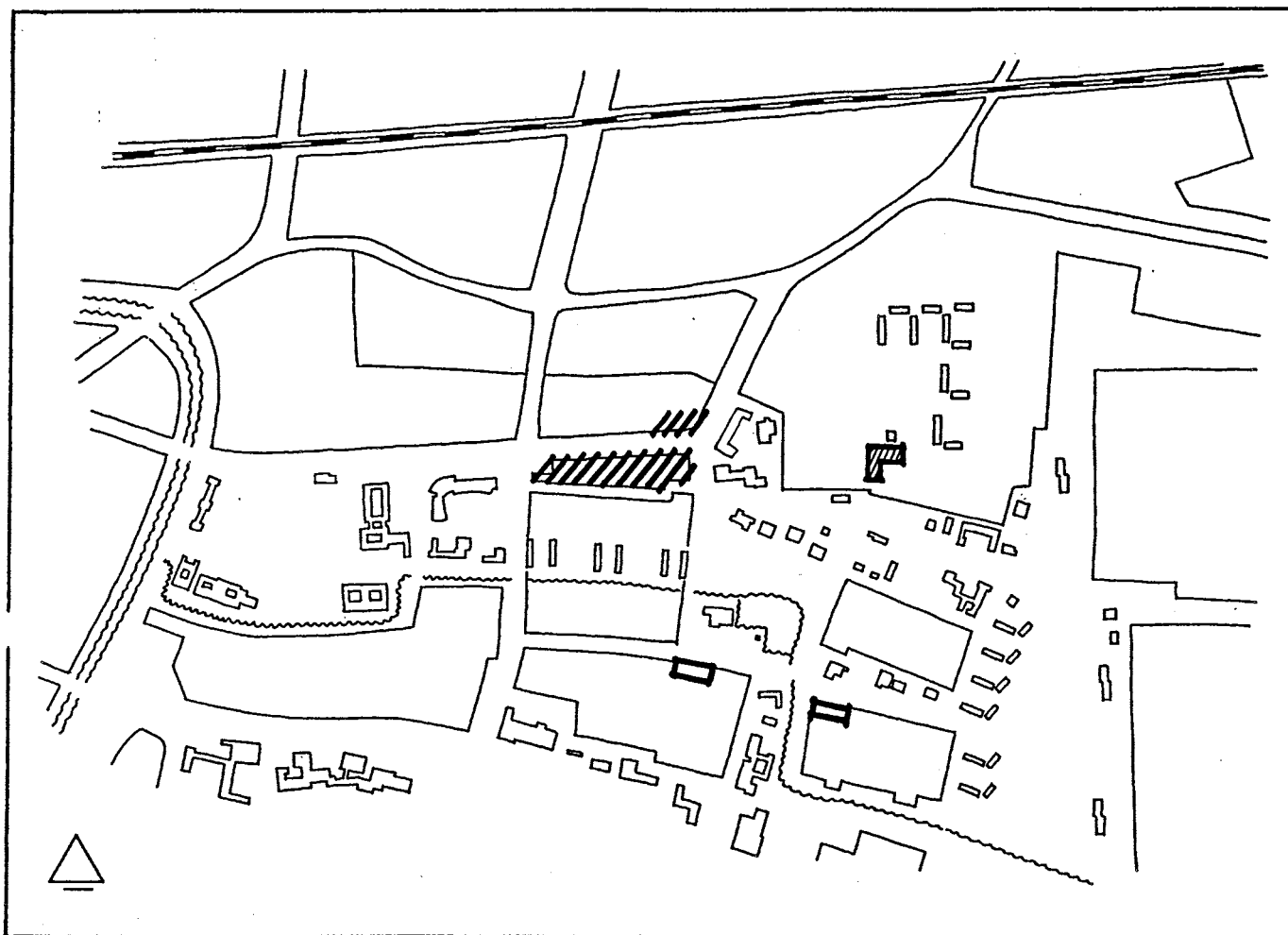
Het naoorlogse deel van de voorraad (7/8 deel van het totaal aantal woningen) komt vooral kwalitatief tussen 1995 en 2010 in de gevarenszone te liggen. Met kwalitatief wordt dan bedoeld de bouwtechnische kwaliteit, dan wel de mate waarin de woningen aansluiten op de huidige woonwensen.

Een tweede belangrijke ontwikkeling is de volgende.

De wijk Brabantpark is voornamelijk gebouwd ten behoeve van de huisvesting van gezinnen, voor een deel in eengezinswoningen, voor een deel in meergezinswoningen. Door de wijzigingen in de bevolkingssamenstelling verandert de vraag naar huisvesting. Het aanbod van woonruimte is daardoor niet langer optimaal afgestemd op de vraag naar woningen. Zo wordt steeds duidelijker dat bepaalde segmenten ontbreken in de woningdifferentiatie: ouderenwoningen, studentenwoningen, de wat duurdere huur- en koopsectoren, etc.

Beleid

De huidige voorraad is vooral geschikt voor de huisvesting van de doelgroepen die nu moeilijk zitten (en vaak in grote aantallen staan ingeschreven als woningzoekende): grote goedkope eengezinswoningen ten behoeve van gezinnen, kleine eengezinswoningen en portiek-etage woningen ten behoeve van starters. Van belang is hierbij de doorstroming voldoende impulsen te geven. Daarnaast is het streven erop gericht in de bestaande voorraad (na aanpassing / verbetering) ook woongroepen, studerenden en ouderen te huisvesten. Daarmee is niet alleen de betreffende doelgroep gediend, maar wordt tevens de bestaande woningvoorraad efficiënter benut.



" DETAILHANDEL "

- | | | |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|
|  | CENTRUMGEBIED BRABANTPLEIN | |
|  | CENTRUM EPELENBERG | } Commerciële voorzieningen strip |
|  | CENTRUM HOOGHOUT EN LAGE KANT | |

Een belangrijk element in het buurtbeheer is de aandacht voor de bevolkingssamenstelling in de wijk.

Deze aandacht vertaalt zich in volkshuisvestelijke termen in een drietal kernpunten:

1. Er dient naar gestreefd te worden de bestaande differentiatie in de buurtkarakteristiek verder te versterken. Op die manier ontstaat een grote verscheidenheid aan woonmilieu's. Dit versterken van de buurtkarakteristiek komt eveneens tot uiting in de woonomgevingsplannen welke in het kader van het buurtbeheer worden opgesteld.
2. De bestaande lacunes in het woningbestand dienen zoveel mogelijk te worden opgevuld.
3. De nieuwbouw op de ontwikkelingslocaties en de bouwactiviteiten in de bestaande woningbouw dienen te passen in het doelgroepenbeleid. Daarbij dient nadruk te worden gelegd op het creëren van ouderenhuisvesting in de nabijheid van centrumvoorzieningen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het creëren van verschillende zorgcategorieën. Op stedelijk niveau is beleid ontwikkeld dat studenten een tweede doelgroep voor woningbouw vormen. Deze doelgroep is vaak beter in de bestaande woningbouw te huisvesten.

Gezien de beperkte mate waarin de nieuwbouw van invloed is op de woningvoorraad, dient de aandacht vooral gericht te zijn op het instandhouden van de bestaande woonkwaliteit (zowel ten aanzien van de woonomgeving als ten aanzien van de woningen). Het beheer van de woningvoorraad zal in de toekomst nadrukkelijk aandacht behoeven.

Voor het woongebied de Driesprong geldt dat de woonfunctie in ieder geval voor de planperiode van het bestemmingsplan ongewijzigd zal blijven.

3.5 De functionele hoofdstructuur

In dit hoofdstuk zullen de belangrijkste voorzieningen in de wijk worden behandeld. Achter eenvolgens zullen de detailhandel, de onderwijsvoorzieningen en de sociaal - culturele voorzieningen de revue passeren.

Alvorens deze aspecten worden behandelen kan worden opgemerkt dat deze voorzieningen veelal een rol spelen in het dagelijks functioneren van de gehele wijk. Het is daardoor van belang dat deze voorzieningen zoveel mogelijk worden gesitueerd aan c.q. in de fysiek - ruimtelijke hoofdstructuur.

3.5.1 De detailhandel

De winkelveorzieningen zijn grotendeels in een tweetal winkelcentra geconcentreerd. Van die centra is het winkelcentrum Brabantplein (inclusief de winkelstrip aan de noordzijde van de St. Ignatiusstraat) het grootste en heeft een functie op wijkniveau. Het centrum Epelenberg is kleiner van omvang en heeft een functie op buurniveau. Verder is er een aantal verspreid liggende winkelvestigingen aan Lage Kant, Hooghout, Teteringsedijk en Tilburgseweg.

Ontwikkelingen

Door verschuivingen aan de consumentenzijde en aan ondernemerszijde treedt er een proces op waarbij de kleinere winkelcentra onder druk komen te staan. Belangrijke factoren in dit proces zijn aan de ondernemerszijde o.a. het verschijnsel dat winkels groter worden, omdat per produkt minder winst wordt gemaakt en dus meer omzet moet worden behaald (schaalvergroting der vestigingen). Deze schaalvergroting vereist een aanzienlijke investering die slechts kan worden terugverdient als het winkelcentrum goed bezocht wordt door de consumenten. Dit betekent dat er een concentratie plaats vindt van winkels in perspectiefvolle winkelcentra. Dit alles met het doel de consument gelijktijdig te binden aan het winkelcentrum.

Aan de consumentenzijde treedt het verschijnsel op dat de consument bereid is een grotere afstand af te leggen als hij daardoor een winkelcentrum van hoger niveau kan bereiken waar hij meerdere boodschappen tegelijkertijd kan doen. Bovendien is er in de meeste wijken van ongeveer 30 à 40 jaar sprake van vergrijzing en ontgroening. In Brabantpark is het inwonertal sinds 1960 terug gelopen van ongeveer 13.000 naar 8.000 en zal zich rond het jaar 2005 ongeveer op circa 7.500 stabiliseren. Deze daling in bevolkingsaantal is van grote invloed op het draagvlak van de winkelvoorzieningen.

De hierboven beschreven afzonderlijke processen hebben een versterkende invloed op elkaar.

Beleid

Gezien de hier boven beschreven processen en de ruimtelijke verdeling van de diverse winkelvoorzieningen in Brabantpark en in de omgeving van de wijk, is het voor de hand liggend het winkelgebied Brabantplein te beschouwen als het belangrijkste centrum voor Brabantpark. Deze vaststelling en de constatering dat Brabantplein momenteel een kwalitatief minder goede ambiance uitstraalt, leidt tot de conclusie dat het winkelcentrum een grondige "face-lift" zal moeten ondergaan om wederom attractief te worden voor de consument. Vindt deze opwaardering niet plaats dan zal de aantrekkelijkheid van het centrum nog verder afnemen.

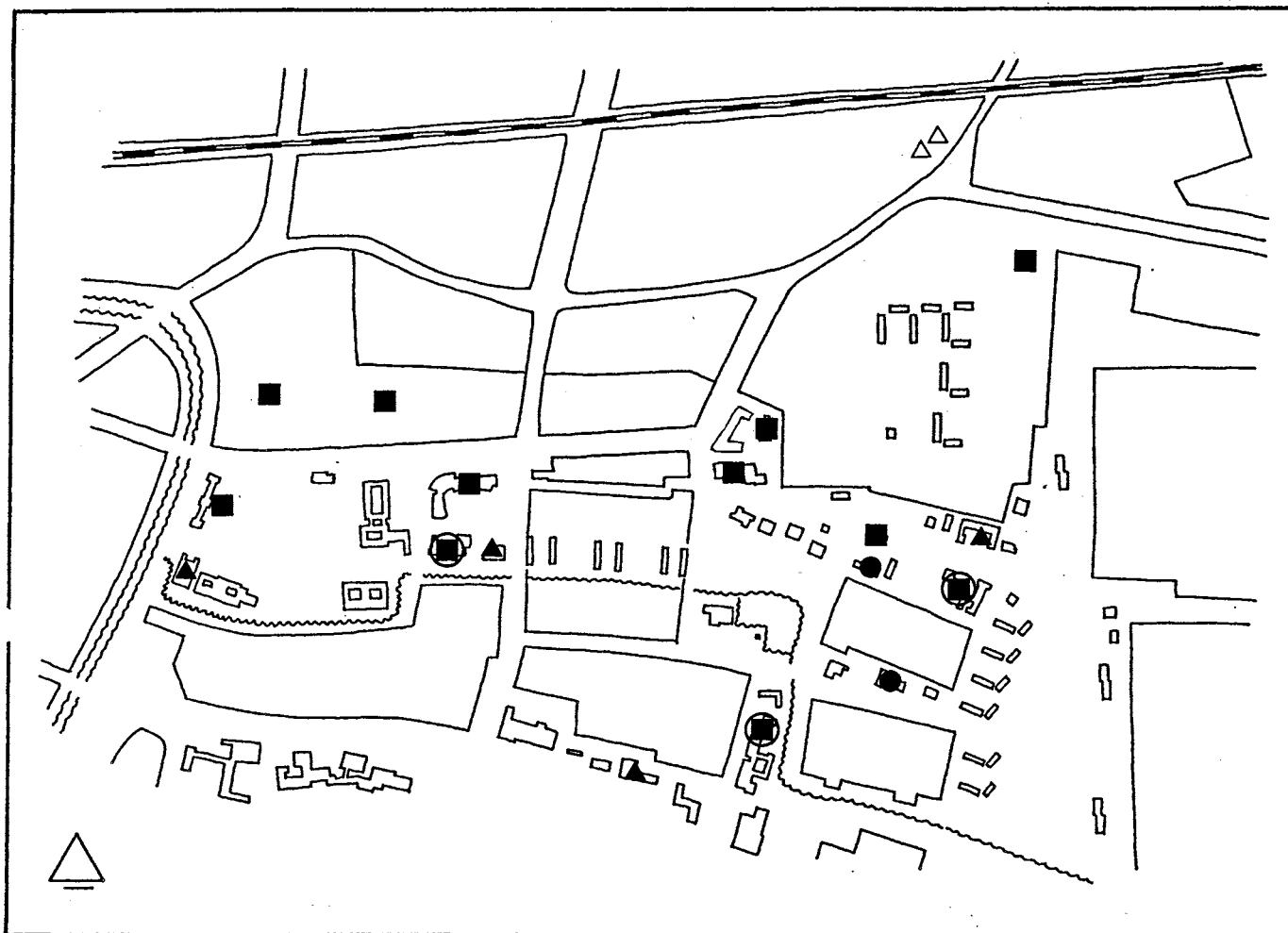
Deze herwaardering van het winkelcentrum loopt parallel met de wens Brabantplein te maken tot een krachtig en hoogwaardig element in het totale centrumgebied Brabantpark.

Het is mogelijk de winkelfunctie van het centrum zowel in kwalitatieve zin, als in kwantitatieve zin te verbeteren. Dit houdt onder andere in dat het introverte karakter moet plaats maken voor een grotere openheid naar de omgeving, dat de entreepunten een uitnodigender uitstraling dienen te krijgen en dat ook de inrichting van het plein een hoogwaardiger sfeer dient op te roepen dan momenteel het geval is. Het winkelaanbod dient van een bij de wijkfunctie aansluitend niveau te zijn. De bereikbaarheid van het centrum dient te worden gewaarborgd. Dit houdt op de eerste plaats in dat een oplossing van het parkeerprobleem moet worden gevonden. De St. Ignatiusstraat kan hiervoor, na een daarvoor noodzakelijke herinrichting, wellicht een oplossing bieden. Ook het langzaam verkeer dient het centrum op veilige wijze te kunnen bereiken.

De kleine centra zullen in de toekomst onder druk komen te staan. Toch betekent het voortbestaan van deze "voorzieningsstrips" een zekere mate van levendigheid in de buurt. Om te voorkomen dat door vertrek van enkele winkels het centrum door leegstand een verpauperde indruk gaat oproepen, worden de juridische gebruiksmogelijkheden verruimd. Binnen deze bestemming zijn dan bijvoorbeeld toe te laten: detailhandel, zakelijke dienstverlening en sociaal - culturele-, maatschappelijke en (para)medische voorzieningen.

Op deze wijze kunnen de voorzieningsstrips toch een commerciële functie behouden.

De winkelvoorzieningen aan de Teteringsedijk en Tilburgseweg zijn van een andere orde. Deze verspreid liggende winkels horen bij het karakter van deze oude uitvalswegen en hebben veelal een bovenwijkenverzorgingsgebied. Grootschalige winkelvestigingen met een functie op buurt-c.q. wijkniveau zijn strijdig met de gedachte de winkelvoorzieningen te concentreren in sterke winkelcentra en dienen dus te worden voorkomen.



" ONDERWIJNSINSTELLINGEN "

- MBO-HBO
- ▲ BIJZONDER ONDERWIJS
- BASISONDERWIJS
- △ INTERNAAT
- TOT 1996

3.5.2 De onderwijsinstellingen

Het aantal onderwijsinstellingen in de wijk is aanzienlijk. Naast de functie van de wijk als woongebied, kan het onderwijs als tweede belangrijke functie worden aangeduid. Deze instellingen zijn veelal gesitueerd aan de rand van de wijk of in de ruimtelijke hoofdstructuur.

Voor zover dit basis- en middelbaar onderwijs betreft, vervullen deze scholen een ondersteunende rol ten behoeve van de woonfunctie. De afstand tussen de woning en de school is een belangrijke factor in de keuze voor de school. Dit komt tot uitdrukking in het grote aantal leerlingen dat in de eigen wijk naar school gaat; de leerlingen zijn afkomstig uit Brabantpark en, voor een geringer deel, uit Heusdenhout.

Er zijn 2 basisscholen. De vroegere basisschool Brabantpark, thans gefuseerd met de Weilustschool, (signatuur : R.K.) is gevestigd aan de Wolvenring en heeft de beschikking over twee gebouwen. Het leerlingenaantal is constant en ligt rond de 170 leerlingen. Aan de Kangoeroestraat is de Koningin Wilhelmina basisschool (signatuur: Prot. Chr.) gevestigd. Deze basisschool heeft een groter verzorgingsgebied dan Brabantpark, omdat zij een bijzondere denominatie is en een bijzondere deskundigheid heeft opgebouwd in de opvang van allochtone leerlingen; drievierde deel van de leerlingen komt uit Brabantpark. In totaal zijn er ongeveer 130 leerlingen.

Het middelbaar onderwijs wordt verzorgd door de St. Joseph MAVO aan de Bisonstraat. Deze school telt ongeveer 425 leerlingen. Gelet op de herkomst van de leerlingen heeft deze school een wijkoverstijgende functie.

Daarnaast is er een aantal scholen voor onderwijs met een functie op stedelijk- en bovenstedelijk niveau.

De belangrijkste MBO school is het Florijn College (ontstaan uit een fusie tussen ST. OLOF, KMBO en MEAO), dat verspreid gehuisvest is over een aantal locaties in (en voor een deel ook buiten) Brabantpark. In totaal telt het Florijn College $\pm$ 3000 studenten.

Het gebouw van het Florijn College aan de Mgr. de Vetstraat wordt tevens gebruikt door de Middenstandsavondschoon.

Een andere MBO school is het Spectrum College dat met één vestiging aan de Eekhoornstraat in de wijk vertegenwoordigd is.

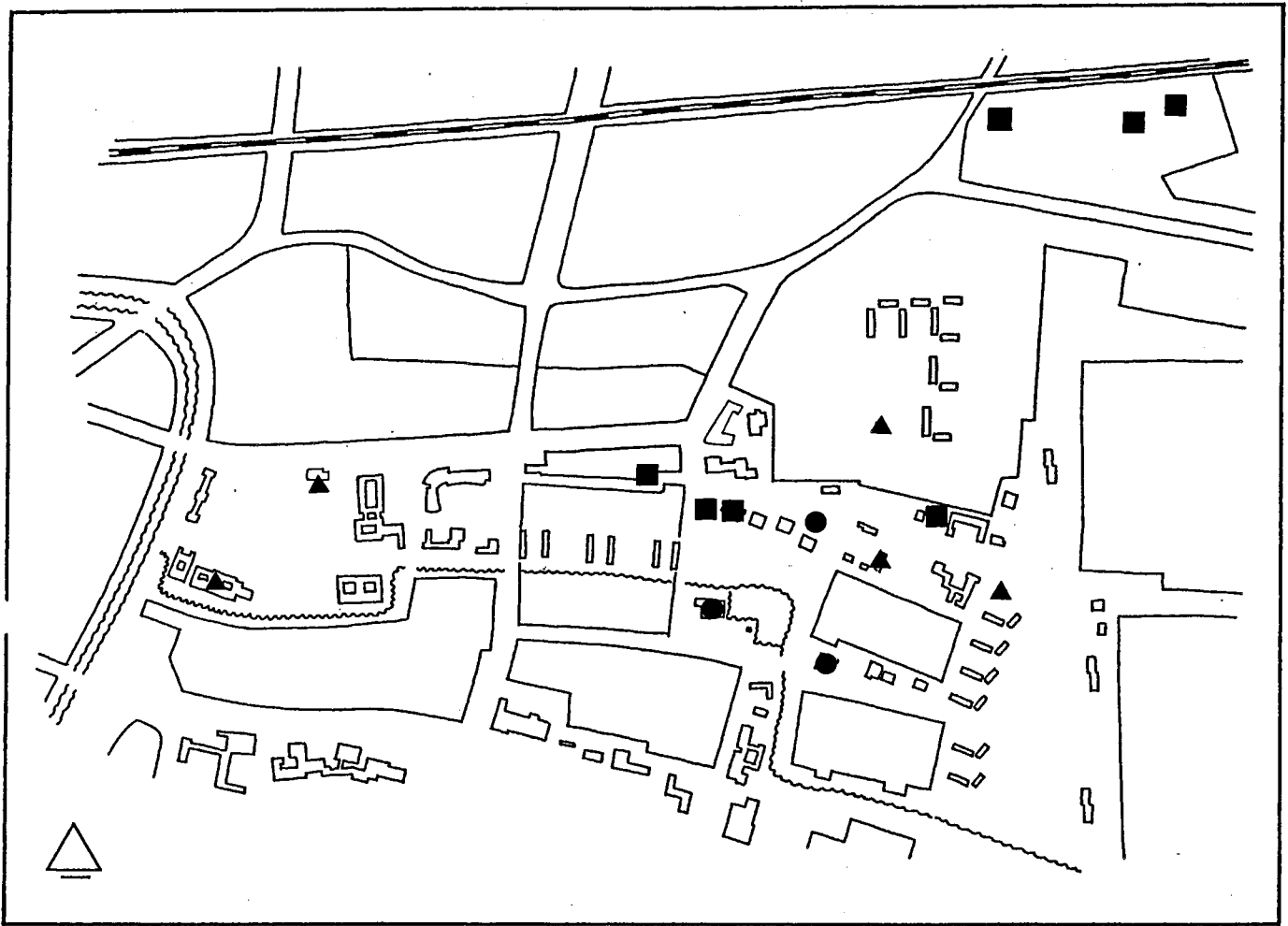
De Nationale Hogeschool voor Toerisme en Verkeer heeft in de periode '92 - '93 nieuwbouw gepleegd op het terrein St. Ignatiusstraat - Beverweg. Het aantal studenten bedraagt ongeveer 3000.

Er is een aantal (beperkende) verkeersmaatregelen getroffen rond de school. Het betreft hier met name maatregelen om te voorkomen dat er parkeer- en verkeersoverlast ontstaat voor de omringende woonbuurten en/of aanliggende voorzieningen.

Er zijn in de wijk diverse scholen voor speciaal onderwijs. Aan de Kameelstraat is de school voor Voortgezet Onderwijs "de Rotonde", met ongeveer 300 leerlingen. Aan de Beverweg is de L.O.M. school "de Schakel" gevestigd met ongeveer 90 leerlingen. Aan Landheining de St. Ludwina M.L.K. school gevestigd. Aan de Brabantlaan is de mytylschool "de Schalm" gevestigd met ongeveer 80 leerlingen. Verder zijn op het terrein van de voormalige Driesprongkerk twee internaten gevestigd, een in het schoolgebouw en de ander in het kloostergebouw.

Ontwikkelingen

In het basisonderwijs zijn de normen voor de instandhouding van scholen verhoogd. Voor Breda betekent dat zonder twijfel dat er een aantal scholen zal worden opgeheven, zullen fuseren of als nevenvestiging van een andere school zullen worden gehandhaafd. In dit kader zijn de "Brabantpark"-basisschool en de "de Weilust"-basisschool gefuseerd. De beide vestigingen blijven voorshands in gebruik.



" SOCIAAL - CULTURELE VOORZIENINGEN "

- MAATSCHAPPELIJK
- KERKEN
- ▲ MEDISCH

Ten aanzien van het middelbaar beroepsonderwijs heeft de concentratie van het Florijn College op het Ignatiusterrein aanzienlijke consequenties voor de wijk. De vestiging aan de Mgr. de Vetstraat blijft voor de huisvesting van het LBO-onderdeel van de school noodzakelijk. De andere gebouwen worden afgestoten.

Door de concentratie van het Florijn College in en aan het hoofdgebouw van het voormalige Ignatiusziekenhuis komen de volgende gebouwen vrij:

1. Heusdenhoutsestraat - Kangoeroestraat,
2. Markendaalseweg - Waterstraat (Binnenstad),
3. Jan van Nieuwenhuizenstraat (Boeimeer),
4. Mgr. Hopmanstraat,
5. Topaasstraat.

Door de concentratie van het Spectrum College komt de vestiging aan de Eekhoornstraat vrij.

Beleid

De aanwezigheid van grootschalige MBO- en HBO-instellingen is typerend voor de beleving van Brabantpark. De afwijkende en markante architectuur van de schoolgebouwen draagt bij tot de ruimtelijke verscheidenheid van de wijk en is belangrijk voor de herkenbaarheid van de hoofdstructuur in de wijk.

De effecten die deze instellingen oproepen (te denken valt bijvoorbeeld aan het conflict tussen de rust van de woonomgeving en de drukte van de zich verposende studenten) mogen echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van de woonomgeving. Daartoe dienen aan de feitelijke situering nadere voorwaarden te worden gesteld, zoals bijvoorbeeld vestiging in de hoofdstructuur van de wijk, ontsluiting vanaf de hoofdwegstructuur, goed bereikbaar per openbaar vervoer, bereikbaar via langzaam verkeersroutes, parkeren op eigen terrein te realiseren, etc. Indien negatieve effecten in de woonbuurten optreden dient dit met ingrepen in het kader van de woonomgevingsplannen te worden gecorrigeerd.

Verder is het beleid erop gericht op de vrijkomende schoollocaties woningbouw te realiseren.

3.5.3 Sociaal - culturele voorzieningen

In Brabantpark is het sociaal-cultureel centrum Poelewei, met een steunpunt voor ouderen, een jongerenruimte, een peuterspeelzaal en een kinderdagverblijf. Daarnaast is er een scoutingaccommodatie.

De woonbuurt de Driesprong heeft een eigen buurthuis, dat echter te groot is voor de schaal van de buurt en door de ouderdom kostbaar is in exploitatie en onderhoud.

In de groene geleidingszone tussen Brabantpark en Heusdenhout is een sportveldencomplex gelegen. Vanwege de kantoorbebouwing aan de Bijster is dat complex opnieuw ingericht. De aan de St. Ignatiusstraat en tussen de Beverweg en de Mgr. Hopmanstraat gelegen sportterreinen zijn in verband met de komst van de Nat. Hogeschool voor Toerisme en Verkeer verplaatst naar de Nieuwe Inslag. Aan de Elandstraat is nog een gymnastiekzaal.

Aan de Koraalstraat is een dagopvang-voorziening voor gehandicapte kinderen van de stichting Reliëf.

De Bloedbank is gevestigd aan de Sint Ignatiusstraat en het Regionaal Revalidatiecentrum aan de Brabantlaan.

Er zijn in de wijk 3 kerkgebouwen. De grootste is de Michaëlkerk van de rooms katholieke parochie. De Markuskerk is kleiner van omvang en wordt gebruikt door de protestantse gemeenschap. In het park Hooghout is de kerk van Jezus Christus van de Heiligen der Laatste Dagen gesitueerd.

Ontwikkelingen

In het Sociaal Plan Brabantpark worden 5 ontwikkelingen genoemd die van belang zijn voor het beleid in de toekomst. De genoemde ontwikkelingen zijn:

- de ontvolking van de openbare ruimte;
- de vergrijzing;
- de wijzigingen in de plaats op de maatschappelijke ladder;
- de toename van het aantal verschillende culturen;
- de toename van achterstandsverschijnselen.

Als gevolg van de voortschrijdende ontkerkelijking van de samenleving moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat er een moment aanbreekt dat van één of meerdere gebouwen de poorten gesloten worden.

De kerk van de Mormoonse kerkgemeenschap aan de Mgr. de Vetstraat wordt door het kerkbestuur als te klein ervaren voor de in omvang groeiende gemeenschap. Door het bestuur is het verzoek gedaan om het bestaande gebouw te mogen uitbreiden. Hieraan wordt in dit bestemmingsplan medewerking verleend.

Beleid

In het Plan van Aanpak Brabantpark (1993) wordt een visie op de bovenstaande ontwikkelingen uitgewerkt. Het beleid dat gevoerd dient te worden zal tevens worden weergegeven als integraal onderdeel van het beheerbeleid voor Brabantpark.

De woonbuurt de Driesprong is aangewezen tot stadsvernieuwingsgebied. In het kader daarvan wordt het bestaande buurthuis aangepast en de woonomgeving verbeterd. Eventuele vrijkomende gebouwen kunnen een woonbestemming krijgen.

3.6 Bedrijven en werkgelegenheid

Opgemerkt dient te worden dat werkgelegenheid een buurtoverstijgende functie is: mensen uit Brabantpark hoeven niet persé in hun eigen wijk een baan te hebben.

In de wijk is een beperkt aantal werkgelegenheidslocaties, die ieder een specifieke vorm van werkgelegenheid kennen.

Allereerst de bedrijfsterreinen gelegen aan de Antiloostraat. Deze bedrijven horen qua oorsprong eigenlijk bij de industriële bedrijvigheid rond de spoorzone. In eerste instantie werden deze bedrijven ontsloten vanaf de Teteringsedijk. Bij de aanleg van de wijk in de jaren '60 werd dit gebied ook vanaf de Antiloostraat ontsloten. Het terrein werd gezien als wijkwerkterrein. De bedrijven in deze zone hadden aanvankelijk vooral een industrieel karakter, maar hebben in de loop der tijd meer het karakter van dienstverlenende bedrijvigheid aangenomen; de werkgelegenheid is vooral geconcentreerd in bedrijven in handel en communicatie. Het zijn kleine tot middelgrote bedrijven. Een lijst van bedrijven is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

De bedrijvigheid is niet van zodanige aard dat er sprake is van een onevenredige hindersituatie voor de omgeving.

De tweede grote bron van werkgelegenheid hing samen met het St. Ignatiusziekenhuis en de daaraan verwante instellingen, zoals de Bloedbank en het Regionaal Revalidatiecentrum. Deze werkgelegenheid is na het vertrek van het ziekenhuis vanzelfsprekend sterk teruggelopen. De Bloedbank en het Regionaal Revalidatiecentrum blijven als zelfstandige vestigingen gehandhaafd.

Tenslotte vormen de diverse onderwijsinstellingen voor het voortgezet en hoger onderwijs een belangrijke vorm van werkgelegenheid.

Daarnaast vormt de net buiten het plangebied gelegen Cl. Prinsenlaan een belangrijke locatie voor hoogwaardige werkgelegenheid in de quartaire sector.

Ontwikkelingen

De verplaatsing van het St. Ignatiusziekenhuis is van invloed op de buurt, maar deze invloed is vooral gelegen in de "afgeleide effecten", zoals de verkeersaantrekkende werking van het ziekenhuis en het daaruit voortvloeiende verkeer- en parkeerprobleem. Door het vertrek van het ziekenhuis zijn deze problemen sterk afgenomen. De aantrekkelijkheid van de wijk als woonlocatie van zelfstandig wonend verplegend personeel is door de betrekkelijke nabijheid van de huidige vestiging van het ziekenhuis nauwelijks gewijzigd.

De vestiging van de Hogeschool voor Toerisme en Verkeer en de nieuwbouw van het Florijn College op het Ignatiusterrein hebben een soortgelijke invloed op de wijk.

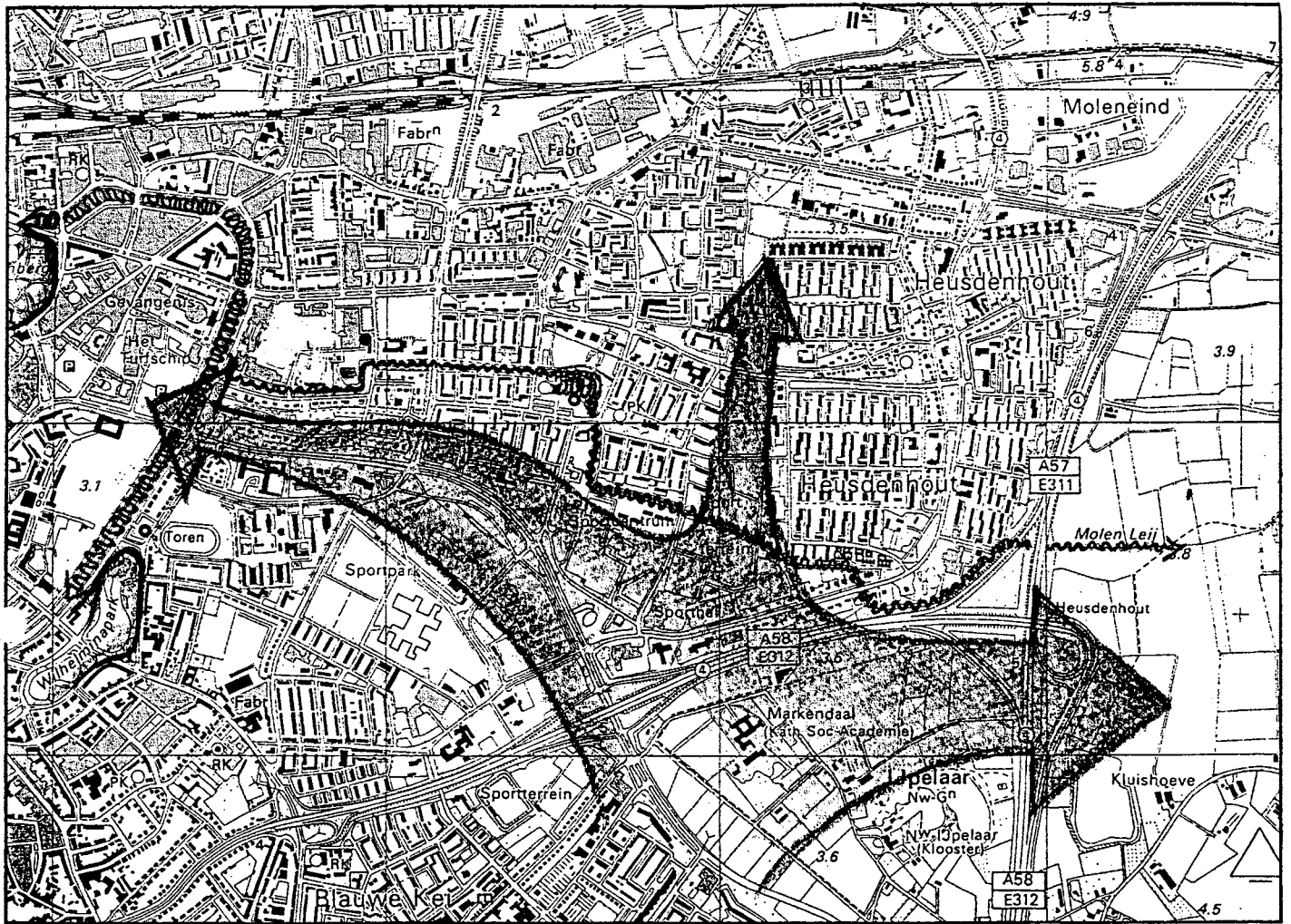
Wijzigingen in de bedrijfsvestigingen aan de Antilooopstraat zijn vooral te verwachten tengevolge van verplaatsing of van schaalvergroting dan wel concentratie op andere beter gesitueerde locaties of beperking van de bedrijfsuitoefening ten gevolge van te nabij gelegen woningen en loskoppeling van dienstwoning en bedrijf. De bedrijfsvestiging op de hoek van de St. Ignatiusstraat - Teteringsedijk wordt mogelijk opgeheven. Overwogen wordt het pand tot woningen te verbouwen. Het plan maakt deze bestemmingswijziging mogelijk. Dit geldt ook voor het gebouw aan de Bisonstraat waar een dependance van St. Joost gevestigd was en de bedrijfsterreinen aan de Antilooopstraat ten westen van de Beverweg.

De kantoorontwikkeling langs de Claudius Prinsenlaan en de revitalisering van de bedrijven in de spoorzone zijn buiten het plangebied gelegen. Dit zijn ontwikkelingen op stedelijk niveau en vallen daardoor buiten de beïnvloedingssfeer van het bestemmingsplan.

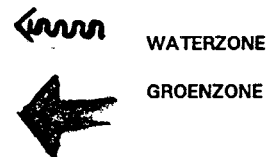
Beleid

Wijzigingen in de structuur van de werkgelegenheid zijn veelal het gevolg van wijzigingen in de economische structuur. Deze structuurwijzigingen spelen zich voornamelijk af op nationaal niveau, of indien het om beperkte processen gaat op het niveau van de stad, en vallen als gevolg daarvan buiten het kader van dit bestemmingsplan. De revitalisering van de bedrijven in de zone langs de spoorlijn, de ontwikkeling van de Cl. Prinsenlaan tot een hoogwaardige kantorenlocatie, de komst en concentratie van grote onderwijsinstellingen en het vertrek van het St. Ignatiusziekenhuis zijn daarentegen wel gegevenheden voor het bestemmingsplan Brabantpark.

De mogelijke negatieve effecten die, als gevolg van deze wijzigingen, in het woonmilieu kunnen optreden, dienen zoveel mogelijk te worden beperkt.



" STEDELIJKE GROENSTRUCTUUR "



3.7 De groenstructuur

De naam Brabantpark geeft reeds een indicatie van de grote mate waarin het openbaar groen in de wijk aanwezig is. Dit openbaar groen komt in vele hoedanigheden voor; in de vorm van parken (Van Koolwijkpark, Hooghout en Epelenberg), in de vorm van routes (Molenley en singels) en in de directe woonomgeving in de vorm van kleine plantsoenen en het groen van de particuliere tuinen (hieronder valt ook de tuin van het complex Maria Mater Dei).

Dit groene karakter is een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het leefmilieu. Het vormt een wezenlijk bestanddeel van het karakter van Brabantpark. Het groen is een essentieel onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp geweest.

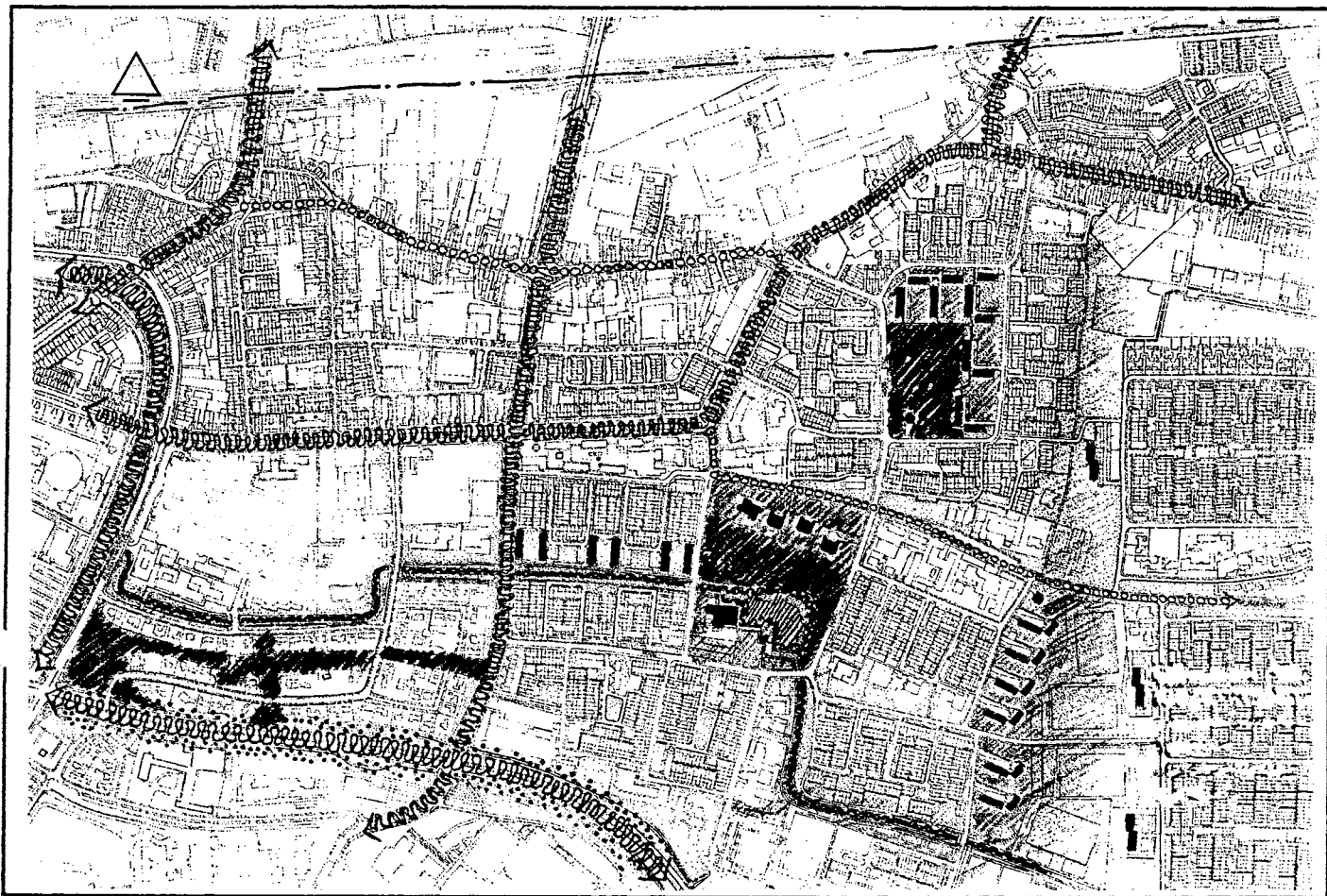
De structuurelementen

De groenstructuur is opgebouwd uit 4 grote structuurelementen. Voor een deel zijn deze elementen ook op het niveau van de stad van belang.

- * De waterlopen Molenley en Wilhelminasingel spelen een rol op stedelijk niveau. De Molenley is een waterloop met daaraan gekoppeld een zone met openbaar groen. Deze water - groen zone met een onregelmatige breedte en karakteristiek, vormt een verbindend element tussen het buitengebied, Heusdenhout, Brabantpark en de singels. Naast deze ecologische functie heeft de Molenley vooral ook een recreatieve betekenis.
- * De laanbeplantingen langs de hoofdverkeerswegen St. Ignatiusstraat, de Beverweg, Hoogeind - Hooghout en de Mgr. de Vetstraat - Heusdenhoutsestraat vormen een belangrijk element in de groenstructuur van de wijk. De bomenrijen staan, afhankelijk van de beschikbare ruimte en de verkeersfunctie, in het midden of aan weerszijden van de straat. De bomen vormen een visuele ondersteuning van de routevorming en dragen tevens bij tot de herkenbaarheid van de hiërarchie in de verkeersroutes.
- * De drie parken park Hooghout, park Epelenberg en het van Koolwijkpark spelen een belangrijke rol in de beleving van de verschillende buurtdelen. Deze drie parken hebben een recreatieve verblijfsfunctie op het niveau van de wijk. De parken Hooghout en Van Koolwijk zijn ten behoeve van die functie recentelijk gerenoveerd.
- * Buiten het plangebied ligt de groene geleidingszone tussen Brabantpark en Heusdenhout te noemen. Deze geleidingszone is onderdeel van de stedelijke groenstructuur. Ondanks het feit dat dit gebied buiten het plangebied is gelegen, is dit groen-element toch van grote betekenis voor de groene beleving van Brabantpark. Tevens worden door middel van de groenzone Brabantpark en Heusdenhout geleed in twee herkenbare delen. Deze geleidingsfunctie houdt in dat de twee wijken ruimtelijk van elkaar worden gescheiden, maar dat ze tevens door middel van de recreatieve functie van het groen met elkaar worden verbonden. Echter door de afgekeerde oriëntatie van de wijken, door de functionele invulling met niet-openbare sportvelden en door de zwak ontwikkelde route-vorming tussen de wijken, heeft deze geleidingszone voornamelijk een scheidende werking. De Claudius Prinsenlaan was tot voor kort een stedelijke ontsluitingsweg, gelegen in een brede groenzone. Deze groenzone is het restant van een onbebouwd gebleven agrarisch gebied waarin de Cl. Prinsenlaan naderhand is aangelegd. Recentelijk is deze zone omgevormd tot een hoogwaardige locatie voor kantoren en andere stedelijke functies. Daarbij is het groene karakter van het gebied in essentie gehandhaafd gebleven.

"Snippergroen"

Naast deze 4 structuurelementen zijn er in de wijk op diverse plaatsen grotere en kleinere plantsoenen. Ondanks dat deze plantsoenen weinig functionele betekenis hebben, wordt door hun aanwezigheid het groene karakter van de wijk nadrukkelijk onderstreept. Ze zijn daardoor essentieel voor de kwaliteit van het ruimtelijk beeld van de gebouwde omgeving.



" WIJK GROENSTRUCTUUR "

-  BOMENLAAN 1e ORDE
-  BOMENLAAN 2e ORDE
-  BOMENLAAN 3e ORDE
-  PARK
-  GELEDINGZONE
-  WATER

Een belangrijke functie van het groen is de functie als speelplek. Het aantal speelplekken en trapvelden is in de afgelopen decennia nauwelijks afgenomen. Het huidige aantal is afgestemd op het huidige kindertal.

In het gebied Loopschansstraat e.o. is minder openbaar groen dan in de andere delen van Brabantpark. Dit is zowel normatief in vergelijking met de andere buurtdelen, als in functioneel bruikbare groenplekken. Dit hangt samen met de ontstaansgeschiedenis van dit buurtdeel.

Ontwikkelingen

In het beheer van het openbaar groen treedt een verschuiving op van een accent op kwantiteit naar een accent op kwaliteit. Daarbij komt de nadruk te liggen op hoofdstructuren. Tevens is er een tendens om de mogelijkheden van ecologische beheervormen ("natuurbouw") te benutten.

Doordat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen wordt gestaakt, zal dat leiden tot een andere wijze van het onderhoud. Dit houdt in dat de plantsoenen anders zullen worden ingericht.

Uit het oogpunt van efficiënt beheer en uit oogpunt van de versterkte aandacht voor de hoofdstructuren, zijn de diverse kleine plantsoenen (het zogenoemde snippergroen) van ondergeschikt niveau. Onder bepaalde voorwaarden kan dit groen worden afgestoten.

Beleid

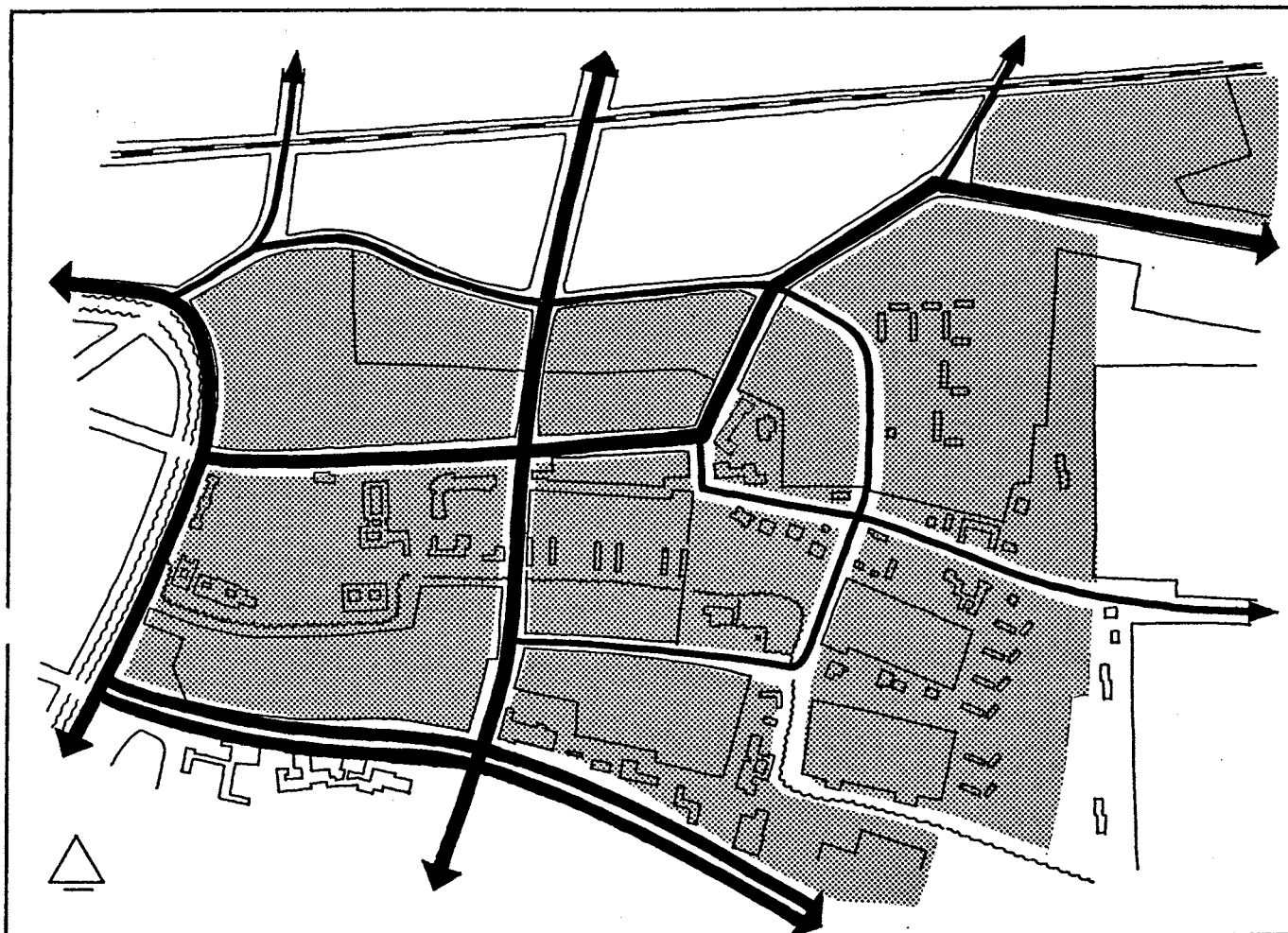
Gezien de doelstelling van het buurtbeheer (het waarborgen van de kwaliteit van het leefmilieu) en de constatering dat het openbaar groen een wezenlijk kenmerk vormt van de wijk, dient er naar gestreefd te worden de groenstructuur te versterken en te intensiveren.

Door de versterking van de karakteristiek van de plek betekent dit een vergroting van de diversiteit aan milieus.

De nadere uitgangspunten voor het groenbeleid zijn vastgelegd in het Groenstructuurplan (1986) en het Plan van Aanpak Buurtbeheer (1989).

Deze doelstelling houdt voor de volgende locaties in concreto in:

- Versterking van de Molenley als onderdeel van de ecologische structuur van de stad. Daarbij worden accenten gelegd op de landschappelijke verschijningsvorm (natuurontwikkeling), het recreatief medegebruik en de routevorming in de stedelijke structuur (langzaam verkeersroute);
 - Handhaving van de geleidingszone tussen Brabantpark en Heusdenhout. Daarbij dient vooral aandacht te worden geschonken aan de kwaliteit van de relaties tussen de beide wijken. Ook het aspect van de sociale veiligheid dient te worden verbeterd. Als gevolg hiervan herinrichting van de openbare ruimte, met eventueel een beperkte woningbouwlocatie. De kruising van de Heusdenhoutsestraat en de geleidingszone dient in de inrichting nader als knooppunt te worden vormgegeven;
 - De parken (van Koolwijk, Hooghout, Epelenberg) hebben primair een verblijfsfunctie. Eventuele ontwikkelingen dienen in dit licht beschouwd te worden;
 - De functie van de hoofdwegenstructuur dient (in visuele zin) te worden ondersteund door de groenstructuur (in de vorm van laanbeplantingen). Dit houdt in dat de huidige laanbeplanting dient te worden behouden en waar mogelijk (de Teteringenstraat en de Tilburgseweg) hersteld.
- Ontwikkelingen rond het winkelcentrum Brabantplein mogen het beeld van de doorgaande laanbeplanting op de St. Ignatiusstraat niet verstoren. Eventuele wijzigingen in de profielinrichting dienen bij de Wilhelminasingel en de Teteringsedijk - Tilburgseweg te worden ingeleid.



" HOOFDWEGENSTRUCTUUR "

-  STEDELIJKE HOOFDWEG CAT. 1
-  STEDELIJKE HOOFDWEG CAT. 2
-  WIJK - EN BUURTONTSLUITINGSROUTE
-  30 KM-GEBIEDEN

3.8 De verkeersstructuur

Achtereenvolgens wordt aandacht geschonken aan het autoverkeer, het langzaam verkeer (zowel de voetganger als de fietser/bromfietser, het openbaar vervoer, de verkeersveiligheid en het parkeren.

3.8.1 Autoverkeer

a. Algemeen

Binnen de gemeente Breda - dus ook voor Brabantpark - is het wegennet ingedeeld in verschillende categorieën:

A. *Hoofdwegen:*

hebben een primaire verkeersfunctie voor de stad en daarmee een hoge verkeersintensiteit; onderscheid in categorie I (minimaal dubbele rijstroken) en categorie II (enkele rijstroken);

B. *Ontsluitingswegen:*

hebben primair een ontsluitingsfunctie voor wijken en buurten; bovendien hebben zij een verkeersfunctie; onderscheid in wijk- en buurtontsluitingswegen (afhankelijk van het belang van de weg voor de omgeving);

C. *Woonstraten:*

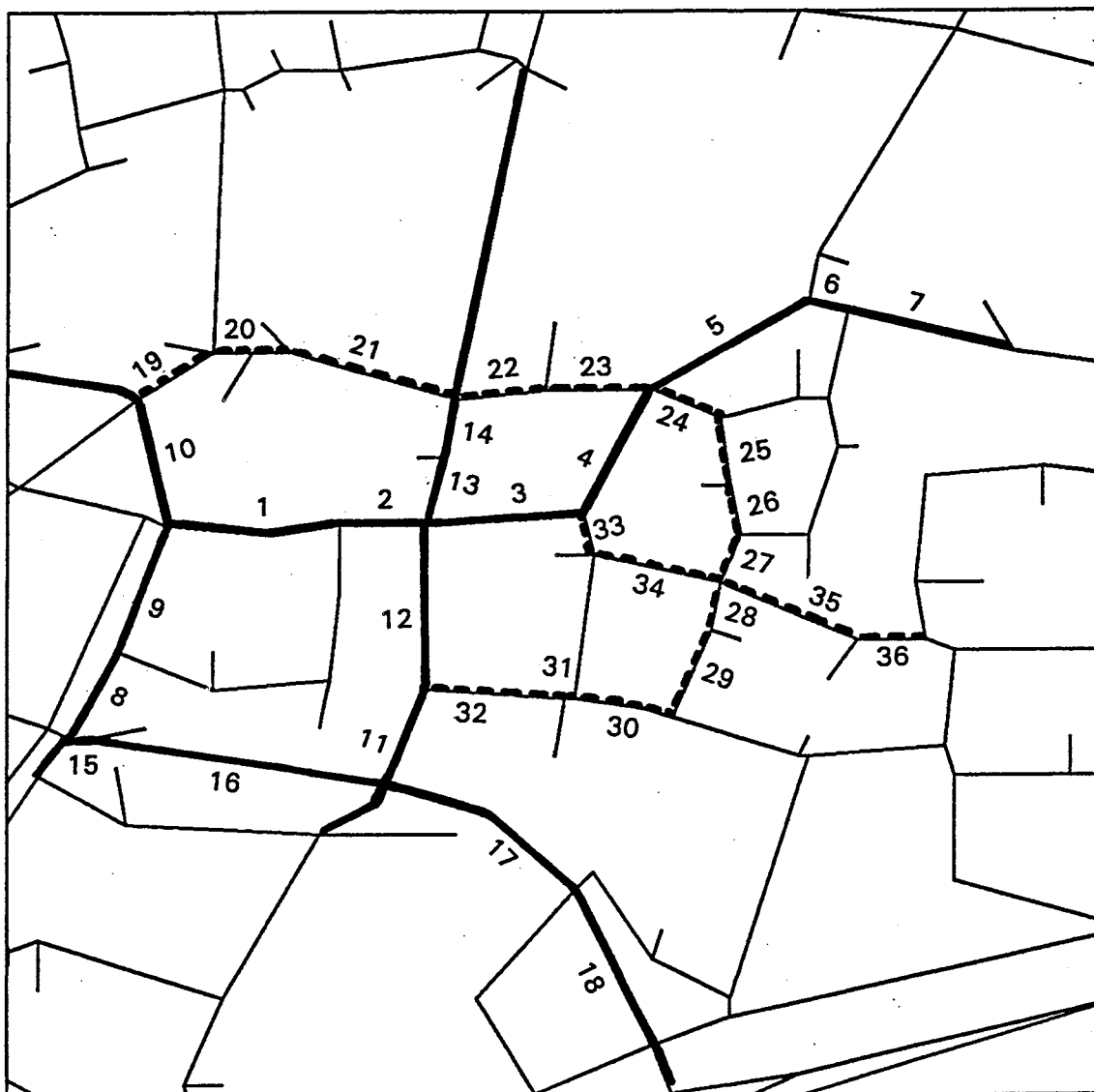
hebben uitsluitend een verblijfs- en/of erffunctie.

Het oostelijk stadsdeel van Breda, waar Brabantpark onderdeel van uitmaakt, wordt omsloten door een stelsel van hoofdwegen: Claudius Prinsenlaan, Teteringsedijk/Tilburgseweg/Sint Ignatiusstraat (radialen), Wilhelminasingel en Rijksweg A27 (tangenten). Daarnaast loopt de Beverweg door de wijk. Deze vormt de verbinding tussen de Hoge Vucht en de zuidelijke delen van Breda. De hoofdwegenstructuur speelt daarmee een bepalende rol in de ruimtelijke opzet van Brabantpark.

De ontsluiting van de buurten binnen Brabantpark geschiedt via de ontsluitingswegen: Mgr. de Vetstraat/Heusdenhoutsestraat (wijkontsluiting), Teteringsedijk, Mgr. Leijtenstraat, Hooghout/Hoogeind, Nieuwe Inslag, Lage Kant en Giraffestraat (alle buurtontsluiting).

Door de ontwikkeling van de kantorenlocatie Claudius Prinsenlaan is de verkeersdruk op het aanliggende woongebied toegenomen. Bovendien is door de verplaatsing van het St. Ignatiusziekenhuis de Topaasstraat een voor het verkeer uit noordelijk Breda aantrekkelijke route geworden om het ziekenhuis te bereiken. Om aan deze negatieve invloeden het hoofd te bieden, is de Topaasstraat afgesloten voor het autoverkeer. Ze blijft wel open voor het openbaar vervoer (bussluis) en voor het langzaam verkeer.

Na de afsluiting van de Topaasstraat is de Nieuwe Inslag de zuidelijke toegang tot Brabantpark en Heusdenhout. Deze straat blijft evenwel geclassificeerd als woonstraat.



Autonetwerk met wegvakaanduiding

Avondspitsuurintensiteiten

Wegvak	Model 1994	Model 2005 Brabantpark	Index
Sint Ignatiusstraat			
1. Wilhelminasingel - Mgr.Hopmansstraat	1087	1423	131
2. Mgr.Hopmansstraat - Beverweg	1073	1428	133
3. Beverweg - Mgr.Leijtenstraat	1008	1575	156
4. Mgr.Leijtenstraat - Teteringsdijk	727	1103	142
Teteringsdijk			
5. Sint Ignatiusstraat - Tilburgseweg	1102	1711	155
Tilburgseweg			
6. Teteringsdijk - Giraffestraat	726	1041	143
7. Giraffestraat - Schoklandstraat	802	1144	143
Wilhelminasingel			
8. Claudius Prinsenlaan - Brabantlaan	1423	2047	144
9. Brabantlaan - Sint Ignatiusstraat	1400	1894	135
10. Sint Ignatiusstraat - Oranjesingel	1034	1346	130
Beverweg			
11. Claudius Prinsenlaan - Hooghout	1882	2085	111
12. Hooghout - Sint Ignatiusstraat	1486	1705	115
13. Sint Ignatiusstraat - Antiloostraat	1169	1145	98
14. Antiloostraat - Teteringsdijk	1202	1203	100
Claudius Prinsenlaan			
15. Wilhelminasingel - Hertog Hendriklaan	1296	1634	126
16. Hertog Hendriklaan - Beverweg	1250	1574	126
17. Beverweg - Bijster	1169	1652	141
18. Bijster - Heerbaan	925	1094	118
Teteringenstraat			
19. Wilhelminasingel - Doornboslaan	777	1002	129
Teteringsdijk			
20. Doornboslaan - Steenweg	856	1325	155
21. Steenweg - Beverweg	780	1240	159
22. Beverweg - Kwekerijstraat	677	876	129
23. Kwekerijstraat - Sint Ignatiusstraat	605	765	126
Hoogeind			
24. Sint Ignatiusstraat - Epelenberg	233	231	99
25. Epelenberg - Tijgerhof	228	212	93
26. Tijgerhof - Epelenberg	110	234	213
27. Epelenberg - Hooghout	292	263	90
Hooghout			
28. Hoogeind - Kangoeroestraat	393	356	91
29. Kangoeroestraat - Lage Kant	321	242	75
30. Lage Kant - Mgr.Leijtenstraat	366	365	100
31. Mgr. Leijtenstraat - Agaatstraat	465	473	102
32. Agaatstraat - Beverweg	538	553	103
Mgr.Leijtenstraat			
33. Sint Ignatiusstraat - Mgr. de Vetstraat	581	758	130
Mgr. de Vetstraat			
34. Mgr.Leijtenstraat - Heusdenhoutsestraat	330	462	140
Heusdenhoutsestraat			
35. Hooghout - Lage Kant	429	436	102
36. Lage Kant - Gastakker	479	499	104

Uitgangspunt model 2005-0 met aanpassingen in Brabantpark.

b. Intensiteiten

In oktober 1993 zijn op bovengenoemde wegen mechanische en visuele verkeerstellingen gehouden om een beeld te krijgen van de intensiteiten. De resultaten zijn hiernaast weergegeven. De cijfers zijn gemiddelde intensiteiten en afgerond op gehele getallen. Er is geen onderscheid gemaakt in de richting van de verkeersstroom.

Op de hoofdwegen blijken de intensiteiten zich te bewegen tussen 10.000 en 17.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). Op de ontsluitingswegen variëren de cijfers tussen 2.000 en 7.000 mvt/etm. Met name de ontsluitingswegen rond het centrale park Hooghout geven een vrij hoge verkeersbelasting te zien.

Het aandeel vrachtverkeer op zowel de hoofdwegen als de ontsluitingswegen bedraagt gemiddeld 1% (ochtend- en avondspits), het aandeel langzaam verkeer (fietsers en bromfietzers) circa 28%.

Het doorgaande ('wijkvreemde') verkeer op de ontsluitingswegen in de wijk tijdens de spitsuren concentreert zich vooral op de Heusdenhoutsestraat/Mgr. Leijtenstraat (28% van de totale verkeersbelasting).

c. Beleid

Door de autonome groei van het autobezit en -gebruik zal de verkeersintensiteit op de meeste wegen nog aanzienlijk toenemen. Ten opzichte van de huidige intensiteiten zal bij ongewijzigd beleid de verkeersintensiteit op landelijk niveau in het jaar 2015 zijn verdubbeld. Het is noodzakelijk om maatregelen te treffen om deze groei te beperken. Zelfs met dergelijke maatregelen zal de intensiteit op de hoofdwegen in de komende jaren nog flink stijgen.

In het kader van de bovenbeschreven ontwikkeling zijn in de nota 'Structuurschema Verkeer en Vervoer voor Breda' (november 1991) de hoofdlijnen geschetst voor het totale verkeers- en vervoersbeleid in de stad voor de jaren '90. Doel is Breda ook in de toekomst bereikbaar en leefbaar te houden.

Het streven is erop gericht de groei van de automobiliteit zoveel mogelijk terug te dringen en parallel daaraan het gebruik van het openbaar vervoer en (brom-)fiets te stimuleren. Een en ander wordt voor de verschillende verkeersgroepen uitgewerkt in een aantal deelnota's.

In de nota 'Hoofdwegenstructuur 2000 Breda' wordt voorgesteld het doorgaande ('stadsvreemde') verkeer te weren en het bestemmingsverkeer zoveel mogelijk te concentreren op de genoemde hoofdwegen. Om dit te bereiken is een logische hoofdwegenstructuur voor de stad nodig (zie daarvoor 3.8.1.a.).

Door de feitelijke inrichting en vormgeving van de wegen wordt er naar gestreefd het verkeer zoveel mogelijk te weren van wegen van een te lage hiërarchie. Dit betekent dat het verkeer dat geen herkomst en bestemming heeft in Breda wordt afgewikkeld op de ruit van rijkswegen rond de stad. Verkeer in de stad (bijvoorbeeld van het ene naar het andere stadsdeel) wordt zoveel mogelijk afgewikkeld via de stedelijke hoofdwegen van de eerste en de tweede categorie. De wijk- en buurt-ontsluitingswegen tenslotte fungeren in dit systeem alleen maar om zo snel mogelijk van en naar de stedelijk hoofdwegen te komen.

Op deze wijze kan het verkeer (dat noodzakelijk is voor het functioneren van de stad) zich zo optimaal mogelijk verplaatsen, terwijl gelijktijdig de woongebieden zo veel mogelijk worden gevrijwaard van doorgaand autoverkeer.

d. Beleidsinvulling

— *Beverweg*

De Beverweg heeft de functie van oosttangent. Doordat de weg in de klasse stedelijke hoofdwegen tweede categorie valt, kan worden volstaan met één rijstrook per richting (maximale verkeersintensiteit circa 18 à 20.000 mvt/etm). Een hogere verkeersintensiteit is niet wenselijk gezien de aanliggende woonfunctie. Bovendien zou een hogere belasting het noodzakelijk maken dat de weg twee rijstroken per richting zou hebben en een dergelijke comfortabele route zou juist extra verkeer aantrekken.

De hoedanigheid van de Beverweg kan worden aangepast, zonder dat de maximale capaciteit wordt beïnvloed: versmalling van de rijbaan en aanleg van kwalitatief hoogwaardige fietspaden op de vrijkomende ruimte; bovendien kan de ruimte voor de verblijfsfuncties worden verbeterd.

Het verplaatsen van een deel van de verkeersintensiteit op de Beverweg naar de Wilhelminasingel is niet mogelijk, aangezien de Wilhelminasingel reeds een hoge verkeersbelasting heeft. Het aanwijzen van de Heerbaan als oosttangent zou vanwege de potentiële verkeerscapaciteit op deze route een alternatief kunnen zijn. De route ligt echter te excentrisch ten opzichte van de relatie tussen het noorden en zuiden van de stad om goed te kunnen functioneren.

— *Sint Ignatiusstraat*

De Sint Ignatiusstraat vormt - als radiaal naar de Singelring - een belangrijke rol als invalsweg. De verkeers- en verblijfsfunctie van de straat conflicteren met elkaar. Knelpunten zijn met name de gevaarlijke ligging van huidige parkeerplaatsen in de middenberm, de moeizame bereikbaarheid van het winkelgebied Brabantplein en het onoverzichtelijke karakter van het kruispunt met de Teteringsedijk.

In het verkeerssysteem valt de straat in de klasse stedelijke hoofdwegen tweede categorie. Ook hier kan worden volstaan met één rijstrook per richting. Indien tot reconstructie van de Sint Ignatiusstraat wordt overgegaan, dienen de geconstateerde knelpunten in de gehele straat integraal te worden beschouwd.

Tijdens inspraakmomenten is voorgesteld om het verkeer komende uit de richting Tilburg via de Teteringsedijk en het noordelijk deel van de Beverweg naar de St. Ignatiusstraat te leiden. Op die manier zou een deel van de verkeersbelasting ter plaatse van het winkelcentrum kunnen worden verplaatst. Hieraan kleven echter enkele bezwaren:

- * De Teteringsedijk is recentelijk gereconstrueerd waarbij het gerealiseerde profiel de functie van de weg als buurtontsluitingsroute weerspiegelt. Door het genoemde voorstel wordt de Teteringsedijk zwaarder belast, hetgeen in tegenspraak is met de uitstraling van het profiel;
- * Het noordelijk deel van de Beverweg wordt zwaarder belast, terwijl dit deel van de Beverweg reeds een zware (maximale) verkeersbelasting heeft;
- * De route naar het centrum van Breda wordt minder logisch.

— *Woonstraten*

De doelstelling van het buurtbeheer is het instandhouden van de kwaliteit van het leefmilieu. Het hiervoor beschreven verkeerssysteem maakt het mogelijk dat de woonbuurten optimaal worden gevrijwaard van doorgaand verkeer. Daardoor kunnen de woonstraten verkeersluw gemaakt worden en kan de inrichting

van de straat primair worden afgestemd op de erf/verblijfsfunctie. Een en ander komt tevens de verkeersveiligheid ten goede.

Concreet wordt gestreefd naar het realiseren van 30 km-zones in aaneengesloten woongebieden, zodanig dat doorgaand verkeer wordt geweerd.

In de straten die in het bestemmingsplan een verkeersbestemming hebben is de verkeersfunctie dominant. De verblijfsfunctie is er ondergeschikt aan de verkeersfunctie. Toch dient ook voor deze straten veel aandacht uit te gaan naar de veiligheid van de resterende verblijfsfunctie, aangezien ze veelal door woningen en/of openbare functies worden begeleid (Sint Ignatiusstraat, Beverweg). De oversteekbaarheid van de hoofdwegen dient vooral voor het langzaam verkeer op veilige wijze te worden geregeld. Daarmee wordt voorkomen, dat bepaalde buurtdelen een geïsoleerde positie gaan innemen.

3.8.2 Parkeren

a. Algemeen

Het parkeerbeleid wordt, naast het bieden van goede vervoersalternatieven, als een sturend instrument beschouwd om het niet-noodzakelijke, autogebruik te beperken. Hiertoe is de SVV-deelnoot 'Navigeren in parkeren' door de Raad in december 1993 vastgesteld.

Het sturend parkeerbeleid richt zich in eerste instantie op het woon/werkverkeer bij (nieuwe) locaties voor voorzieningen en bedrijven, die goed bereikbaar zijn (of worden) met het openbaar vervoer en de fiets. Dit zijn de zogenaamde A- en B-locaties. Stringent parkeerbeleid (bijvoorbeeld lage parkeernormen) is effectief in het terugdringen van het niet-noodzakelijke woon/werkverkeer en het ondersteunen van bedrijfsvervoerplannen.

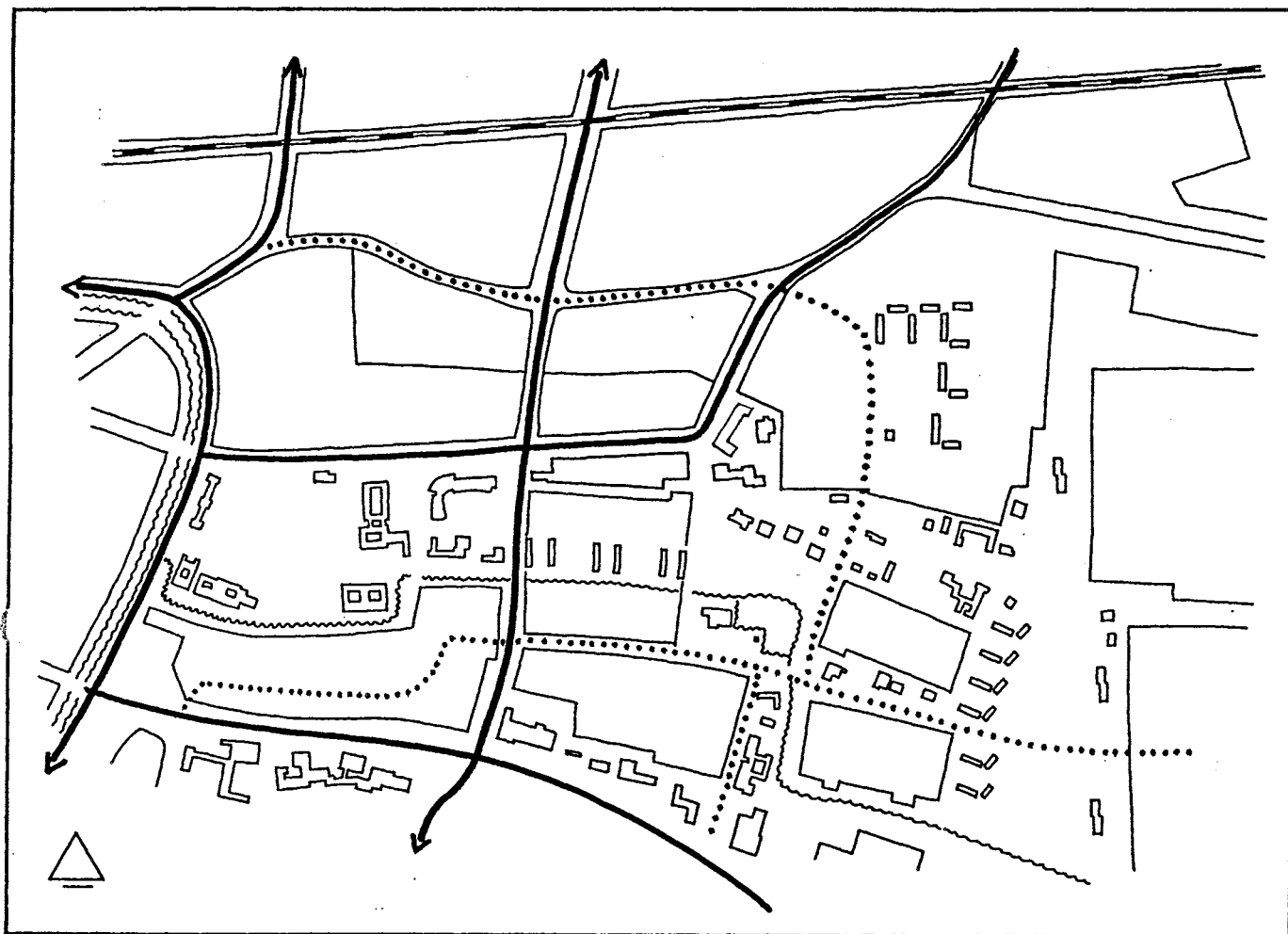
Een ander belangrijk aandachtsveld waar het parkeerbeleid zich op richt is de binnenstad. Alle parkeerplaatsen worden ondergebracht in het betaald parkeerregime inclusief het parkeren van belanghebbenden en het opheffen van het straatparkeren. In relatie tot dit parkeerbeleid zal er getracht worden mogelijke overloopeffecten ten gevolge van de parkeerdruk in de binnenstad op de randzone buiten de Singelring zoveel mogelijk te voorkomen.

Het derde aandachtsveld vormen woonwijken en wijkwinkelcentra, zoals het Brabantplein. Als door functiemenging c.q. uitbreiding of door toenemend autobezit problemen in de bestaande gebieden voor de bereikbaarheid of de leefbaarheid ontstaan, is ook hier inzet van het parkeerbeleid nodig. Bij nieuwe gebieden levert een doordachte locatiekeuze en inrichting ook een bijdrage aan het beperken van het onnodig autogebruik.

b. Situatie Brabantpark

In het verkeersonderzoek 'Brabantpark bekeken' (zie ook onder 3.8.1.b.) is tevens nagegaan hoe de parkeersituatie in de wijk momenteel is. Van een structureel tekort aan parkeerplaatsen is nergens sprake. Het drukst bezet - op piekmomenten bijna aan de grens van de capaciteit - zijn de parkeervoorzieningen rond het winkelcentrum Brabantplein aan de Sint Ignatiusstraat. Hiervoor is reeds gememoreerd dat de parkeersituatie ter plaatse van het Brabantplein onoverzichtelijk en rommelig is (verkeersveiligheidsprobleem).

Op diverse plaatsen werd illegaal (foutief) parkeren gesignaleerd. Dit is slechts door een stringentere handhaving (door de politie) te beperken.



" FIETSRoutes "

—— SNELFIETSRoutes

..... ONDERSTEUNENDE ROUTES

3.8.3 Langzaam verkeer

a. Algemeen

Het langzaam verkeer zal in verband met de gewenste terugdringing van de groei van de automobilititeit aan belang winnen. Op afstanden tot circa 5 kilometer is de fiets een goed alternatief voor het woon/werk-, het woon/school- en het woon/winkelverkeer.

De doelstellingen ten aanzien van het langzaam verkeer zijn neergelegd in de deelnota 'Vorrang voor Langzaam Verkeer' (mei 1992). Hierin worden concrete maatregelen en projecten aangegeven ter vergroting van het fietsgebruik. Gezien de doelstelling het langzaam verkeer te stimuleren is in Breda is een drastische verbetering en uitbreiding van het fietsnetwerk en de fietsvoorzieningen noodzakelijk. Zo dient er tenminste naar gestreefd te worden de hoofdverkeerswegen te voorzien van een stelsel van fietspaden. Op de hoofdwegen dienen dit vrijliggende paden te zijn, terwijl op de wijk- en buurtontsluitingswegen tenminste aanliggende paden gerealiseerd dienen te worden.

Ook dient de veiligheid van de verkeersdeelnemer grotere aandacht te krijgen, vooral daar waar het autoverkeer en het langzaam verkeer elkaar kruisen. Andere aspecten met betrekking tot het stimuleren van het gebruik van de fiets zijn het beperken van oponthoud (verkortings reistijd), comfortabele verharding en stallingsmogelijkheden.

b. Situatie Brabantpark

Er zijn in de wijk diverse (brom-)fietspaden. Ze zijn veelal gelegen langs de hoofdwegen en in de groenstructuur. Door het grote aantal ontbrekende schakels is echter geen sprake van een goed functionerend fietsnetwerk.

Op die plaatsen waar geen speciale voorzieningen voor het langzaam verkeer aanwezig zijn, kan gebruik gemaakt worden van de rijbaan. Deze situatie doet zich voor in de woonstraten en op de wijk- en buurtontsluitingswegen.

De wens om het gebied rond het winkelcentrum Brabantplein te ontwikkelen tot een centrumgebied Brabantpark, betekent dat deze plaats ook optimaal bereikbaar dient te zijn voor het langzaam verkeer. Het hiervoor beschreven stelsel van langzaam verkeerhoofdroutes dient dan ook te worden uitgebreid, zodanig dat er een samenhangend netwerk van langzaam verkeersroutes ontstaat. Dit netwerk dient niet alleen te zijn gericht op het centrumgebied Brabantpark, maar ook op de andere voorzieningen in de wijk en tevens op de relaties naar de andere delen van de stad als mede de omliggende kernen. Daarnaast zijn een aantal van deze routes geschikt om te worden uitgebouwd tot (recreatieve) routes van stedelijk niveau.

3.8.4 Openbaar vervoer

a. Algemeen

In het kader van het terugdringen van de groei van de automobilititeit neemt de betekenis van het openbaar vervoer de komende jaren flink toe. Een directe uitwerking daarvan is bijvoorbeeld de introductie van de O.V.-jaarkaart voor studenten. Dit is van grote betekenis voor Brabantpark, gezien het grote aantal onderwijsinstellingen in de wijk.

De lijnvoering van het openbaar vervoer moet optimaal worden afgestemd op de belangrijkste voorzieningen, zoals scholen en werkgelegenheidslocaties. Ten einde de reissnelheid en stiptheid zo veel mogelijk te waarborgen kan het noodzakelijk

zijn op een aantal plaatsen doorstromingsmaatregelen te treffen zoals bussluizen of vrije busbanen. Een frequentie van 15 min. of minder dient uitgangspunt te zijn.

b. Situatie Brabantpark

Het openbaar vervoer wordt in Brabantpark verzorgd door middel van een aantal buslijnen. Dit zijn zowel regionale- als stadsdiensten:

- De regionale lijnen gaan naar Oosterhout (nummers 126, 127 en 129), naar Tilburg (nummer 131) en naar Bavel (nummer 133). De lijnen hebben een frequentie van 30 of 60 minuten. Bij een gecombineerde route betekent dit een verdubbeling van de frequentie.
- De belangrijkste stadslijn voor Brabantpark is de lijn 4/5. Deze buslijn bedient het gehele oostelijke stadsdeel van Breda. De frequentie bedraagt 15 minuten.

Het gebied rond de Claudius Prinsenlaan, met name ten gevolge van de vestiging van het Sint Ignatiusziekenhuis, wordt belangrijker. Bij de herschikking van de lijnvoering zal met deze verandering rekening worden gehouden.

3.8.5 Verkeersveiligheid

a. Algemeen

Duurzame verkeersveiligheid levert een grote bijdrage aan de doelstelling tot verbetering van de leefbaarheid. Een duurzaam en veilig verkeerssysteem is een belangrijke voorwaarde voor de gewenste stimulering van het fietsverkeer teneinde de beperking van de groei van de automobiliteit te bereiken.

In de deelnota Verkeersveiligheid wordt nader ingegaan op de maatregelen om te komen tot een verhoging van de verkeersveiligheid. Het is een eerste aanzet in de verwezenlijking van de taakstelling van 25 % minder letselongevallen in 2000 (t.o.v. 1985) en in het verlengde hiervan het rijksstreefbeeld om het aantal verkeersdoden met 50 % en het aantal verkeersgewonden met 40 % te verminderen in het jaar 2010.

De mogelijkheden voor de gemeente liggen vooral op het vlak van de totstandkoming van een veilig verkeerssysteem (= de weg) en een beïnvloeding van het gedrag van de verkeersdeelnemer (= de mens). Het beleid kent twee sporen:

- Het werken aan een duurzaam veilig verkeers- en vervoerssysteem. Dit is een pakket van maatregelen gericht op het voorkomen van ongevallen alsmede het verminderen van de ernst van de ongevallen. Dit behelst onder andere het inrichten van verblijfsgebieden (30-km zones), aanleg van fiets- en oversteekvoorzieningen, optimalisatie en herkenbare vormgeving van de wegenstructuur en educatie;
- Een aanscherping van het beleid van de relevante speerpunten. Dit zijn het rijden onder invloed, (brom-)fietsers, ouderen, jongeren en gevaarlijke situaties (ongevallenconcentraties).

Een projectgroep verkeersveiligheid zal jaarlijks een uitvoeringsprogramma, in de vorm van een werkplan voor de komende twee jaren, opstellen. Het werkplan 'Verkeersveiligheid 1993 - 1994' is al opgesteld. Dit werkplan geeft een beeld van alle (non)infrastructuurle projecten en acties die ter verbetering van de verkeersveiligheid in Breda uitgevoerd gaan worden.

Tevens zal jaarlijks een ongevallenrapportage opgesteld worden, zodat inzicht verkregen wordt in de tendens van het ongevallenbeeld en de verkeersonveiligheid

in de stad. Gezien de gewenste bevordering van het fietsverkeer zal een extra inspanning gedaan moeten worden om het (brom-)fietsen veiliger te maken. Het verkeersveiligheidsaspect zal in alle ruimtelijke plannen aandacht verdienen.

De verkeersongevallen in Breda vertonen de laatste twee jaar ('91 - '93) een dalende tendens, zowel voor het totaal aantal ongevallen, als voor het aantal letselongevallen (ondanks de groei van de bevolking en de groei van de automobilititeit). Het is echter nog niet duidelijk of er sprake is van een structurele daling. Uit de ongevalgegevens valt af te leiden, dat met name voetgangers en (brom)fietsers een relatief grote kans lopen om bij een ongeval betrokken te raken, vooral in de leeftijdsgroepen beneden de 20 jaar en boven de 65 jaar.

Tenslotte kent Breda een groot aantal ongevalsconcentraties die een nadere analyse en zonodig aanpassing behoeven.

b. Situatie Brabantpark

In Brabantpark doen zich ongevallenconcentraties voor op de hoofd- en (in mindere mate) ontsluitingswegen. De belangrijkste concentratie vormt de kruising Beverweg/Sint Ignatiusstraat, tevens één van de meest onveilige verkeerssituaties in Breda (black spot). Ook het aansluitende wegvak Sint Ignatiusstraat tussen genoemde kruising en de Mgr. Leijtenstraat wordt als black spot aangemerkt.

In het woongebied doet zich een ongevallenconcentratie voor op de kruising Mgr. de Vetstraat/Heusdenhoutsestraat/Hoogeind. Hier is echter geen sprake van een black spot.

Op alle bovengenoemde punten worden relatief veel ongevallen geregistreerd, waarbij langzaam verkeer betrokken is.

De volgende maatregelen worden voorgesteld:

- Om het doorgaand verkeer op de route Hooghout/Mgr. Leijtenstraat te weren wordt dat gedeelte van de buurt (buurtdeel 7 uit buurtbeheer) als eerste gereconstrueerd tot 30 km- zone;
- Om de verkeersveiligheid op de kruising Heusdenhoutsestraat/Hooghout/Hoogeind te verhogen is hier een rotonde voorzien;
- Evenzeer ter verhoging van de verkeersveiligheid zal op de ontsluitingsroute Heusdenhoutsestraat vanaf de Sint Ignatiusstraat de fietsroute worden geaccentueerd (met name ter hoogte van de kruising met de Mgr. de Vetstraat en Robijnstraat). Dit gebeurt in een vorm passend bij de functie, zo mogelijk geasfalteerd en voorzien van rode fietsstroken.

4. SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN VOOR DE PLANOPZET

In het voorgaande hoofdstuk is per aspect kort het beleid omschreven en een analyse van de wijk gemaakt. Ten behoeve van de overzichtelijkheid volgt hieronder een samenvatting van de beleidsuitgangspunten die gelden voor het beheer en de ontwikkeling van de wijk.

a. Algemeen

1. Behoud en - waar mogelijk - herstel van de bestaande goede kwaliteit van het woon- en leefmilieu.
2. Behoud en - waar mogelijk - versterken van de ruimtelijke kwaliteit van Brabantpark.

b. Centrale thema's voor het beleid

3. Behoud en - waar mogelijk - versterking van de stedenbouwkundige structuur.
4. Behoud en - waar mogelijk - versterking van de eigen karakteristiek van de diverse buurten.
5. Streven naar de vorming van een centrumgebied, met het winkelcentrum Brabantplein als zwaartepunt.
6. Streven naar het creëren van een netwerk van langzaam verkeerroutes, zodat de afzonderlijke buurten op adequate wijze met elkaar, met het centrumgebied en met bestemmingen buiten Brabantpark verbonden zijn.
7. Streven naar beperking van de groei van het autoverkeer. Door het concentreren van het autoverkeer op een beperkt aantal hoofdverkeersroutes, kunnen de woongebieden zoveel mogelijk worden gevrijwaard van verkeersoverlast. Gelijktijdig dient het langzaam verkeer en het gebruik van het openbaar vervoer te worden bevorderd.
8. Behoud en - waar mogelijk - versterking van de groenstructuur in de wijk.

c. Demografie en volkshuisvesting

9. Streven naar verdere versterking van de bestaande differentiatie in de buurtkarakteristiek. Op die manier ontstaat een grote verscheidenheid aan woonmilieu's. In aansluiting hierop dienen de bestaande lacunes in het woningbestand zoveel mogelijk te worden opgevuld.
10. Streven naar optimale inrichting c.q. aanpassing van de bestaande wijk conform de behoeften van de oudere bewoners, zodat deze groep zo lang mogelijk in Brabantpark/Driesprong kan blijven wonen. Er moeten locaties worden gezocht voor woningbouw, met een accent op de bouw van ouderen- c.q. seniorenwoningen (aansluitend op gemeentelijk doelgroepenbeleid).
11. Vergroting van het aandeel jonge gezinnen. Op deze wijze kunnen de bestaande voorzieningen efficiënter worden benut en door het accent op ouderen-woningen (aanpasbaar bouwen) ontstaat een doorstromingsproces waarbij de eengezinswoningen vrijkomen voor de huisvesting van jonge gezinnen (aansluitend op gemeentelijk doelgroepenbeleid).
12. Het bevorderen, in het kader van het stedelijke beleid, van de huisvesting voor studenten.
13. Woonfunctie voor de Driesprong in ieder geval voor de planperiode van het bestemmingsplan ongewijzigd laten.

d. De ruimtelijke hoofdstructuur

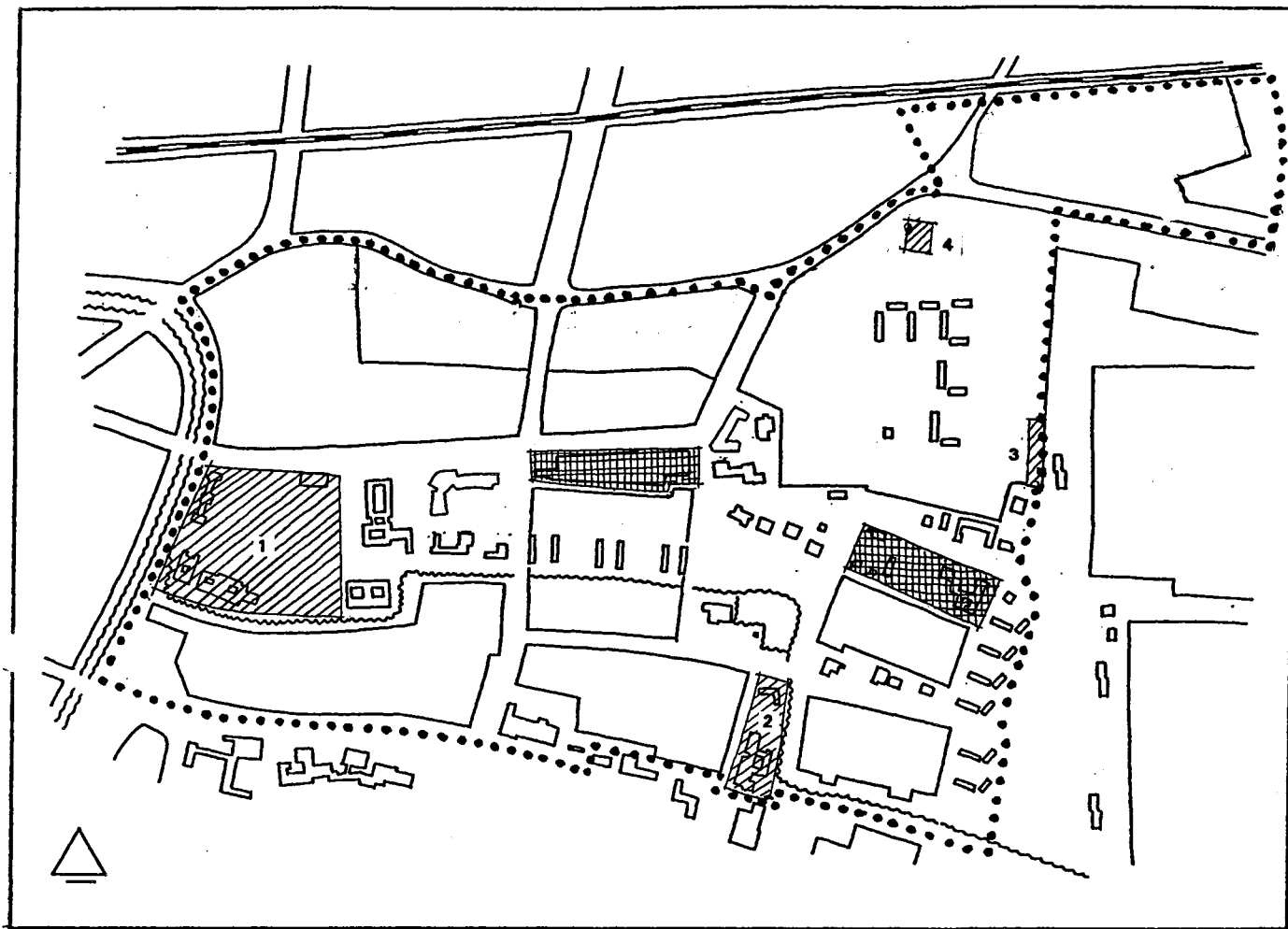
14. Handhaving en - waar mogelijk - versterking van de bestaande ruimtelijke structuur en de daaraan gekoppelde ruimtelijke kwaliteit. Belangrijk element hierin is het versterken van de stedenbouwkundige structuur, met als belangrijkste onderdelen de Sint Ignatiusstraat en het verder te ontwikkelen centrumgebied Brabantpark. Bovendien zijn van belang versterking van de karakteristiek van de verschillende buurten, vorming van het centrumgebied Brabantpark rondom winkelcentrum Brabantplein en ondersteuning van de langzaam verkeersroutes door bebouwing of groenaanplant (aandacht voor sociale veiligheid).

- e. **Detailhandel**
 - 15. Streven naar een 'face-lift' van het winkelcentrum aan het Brabantplein. De herwaardering loopt parallel met de wens het Brabantplein te ontwikkelen tot een krachtig en hoogwaardig element in het totale centrumgebied Brabantpark.
 - 16. Verruiming van de juridische gebruiksmogelijkheden (detailhandel, zakelijke dienstverlening en sociaal-culturele, maatschappelijke en (para)medische voorzieningen) van de voorzieningstrips in de buurt. Een en ander draagt bij aan de levendigheid in de buurt.
 - 17. Tegengaan van grootschalige winkelvestigingen. De (winkel-)voorzieningen aan de Teteringsdijk en Tilburgseweg horen bij het karakter van deze oude uitvalswegen en hebben veelal een bovenwijkenverzorgingsgebied. Deze worden gehandhaafd.
- f. **Onderwijsinstellingen**
 - 18. De aanwezigheid van grootschalige MBO- en HBO-instellingen is typerend voor de beleving van Brabantpark. De effecten die deze instellingen oproepen mogen niet ten koste gaan van de kwaliteit van de woonomgeving. Daartoe dienen aan de feitelijke situering nadere voorwaarden te worden gesteld. Negatieve effecten op de woonbuurten dienen met ingrepen in het kader van de woonomgevingsplannen te worden gecorrigeerd.
- g. **Sociaal - culturele instellingen**
 - 19. In het Plan van Aanpak wordt het beleid weergegeven als integraal onderdeel van het beheerbeleid voor Brabantpark.
 - 20. De sociaal - culturele voorzieningen zijn uitgebreid met een peuterspeelzaal en activiteitengebonden kinderopvang (in dezelfde accommodatie) gekoppeld aan de bestaande accommodatie de Poelewei.
 - 21. De woonbuurt de Driesprong is aangewezen als stadsvernieuwinggebied. Het bestaande buurthuis en de woonomgeving zullen in dat kader worden aangepast.
- h. **Werkgelegenheid**
 - 22. De bedrijfsterreinen aan de noordzijde van de Antilooptstraat blijven voorlopig behouden.
- i. **Groenstructuur**
 - 23. Versterking van de Molenley als onderdeel van de ecologische structuur van de stad. Daarbij worden accenten gelegd op de landschappelijke verschijningsvorm (natuurontwikkeling), het recreatief medegebruik en de routevorming in de stedelijke structuur.
 - 24. Handhaving van de geleidingszone tussen Brabantpark en Heusdenhout. Daarbij dient aandacht te worden geschonken aan de kwaliteit van de relaties tussen de beide wijken, de sociale veiligheid en eventueel een beperkte woningbouwlocatie.
 - 25. De parken hebben primair een verblijfsfunctie. Eventuele ontwikkelingen dienen in dit licht beschouwd te worden.
 - 26. De functie van de hoofdwegenstructuur dient (in visuele zin) te worden ondersteund door de groenstructuur (in de vorm van laanbeplantingen). Dit houdt in dat de huidige laanbeplanting dient te worden behouden en waar mogelijk hersteld.
 - 27. In het gebied rond de Loopschansstraat wordt een functionele groen-speelplek gerealiseerd. Hiertoe is de locatie van de voormalige tuinbouwschool aan de Rietsemalaan aangewezen.
 - 28. De Loopschansstraat e.o. wordt met een langzaamverkeersroute in verbinding gebracht met het van Koolwijkpark via het Ignatiusterrein.
- j. **Verkeerstructuur**
 - 29. Weren van doorgaand verkeer, herkomst- en bestemmingsverkeer zoveel mogelijk afwikkelen via de hoofd- en ontsluitingswegen.
 - 30. Toepassing van de hiërarchisch opgebouwde hoofdwegenstructuur:
 - * De buitenste ruit bestaat uit de rijkswegen A16, A58, A27 en de Maasroute;

- * De stedelijke hoofdwegen van de eerste categorie betreffen de Noordelijke en Zuidelijke Rondweg en de Claudius Prinsenlaan;
- * De stedelijke hoofdwegen van de tweede categorie in Brabantpark zijn de Wilhelminasingel, de route Beverweg/Kapittelweg en de route Sint Ignatiusstraat/Tilburgseweg.

De structuur wordt op het lagere schaalniveau aangevuld met wijkontsluitingswegen en buurtontsluitingswegen.

31. Handhaving van twee maal één rijstrook op de Beverweg. Deze weg heeft de functie van oosttangente. Op korte termijn zal worden overgegaan tot reconstructie van het noordelijk deel van de Beverweg, op de langere termijn zal ook het zuidelijk worden aangepakt.
32. Handhaving van minimaal één rijstrook op de Sint Ignatiusstraat.
33. Streven naar het verkeersluw maken van woonstraten. Hierdoor kan de inrichting van de straat primair worden afgestemd op de verblijfsfunctie.
34. Toepassing van het parkeerbeleid als is vastgesteld in de SVV-deelnoot "Navigeren in parkeren".
35. Streven naar realisatie van een stelsel van fietspaden langs hoofd- en ontsluitingswegen. Op de hoofdwegen dienen dit vrijliggende paden te zijn, terwijl op de wijk- en buurtontsluitingswegen tenminste aanliggende paden gerealiseerd dienen te worden. Ook dient de veiligheid van de verkeersdeelnemer grotere aandacht te krijgen, vooral daar waar het autoverkeer en het langzaam verkeer elkaar kruisen.
36. Streven naar optimale afstemming van de lijnvoering van het openbaar vervoer op de belangrijkste voorzieningen, zoals scholen en werkgelegenheidslocaties. Ten einde de reissnelheid en stiptheid zo goed mogelijk te waarborgen kan het noodzakelijk zijn op een aantal plaatsen doorstromingsmaatregelen te treffen zoals bijvoorbeeld busluizen en vrije busbanen.
37. Streven naar een duurzaam veilig verkeers- en vervoersbeleid, aansluitend op de beleidsuitgangspunten als neergelegd in de SVV-deelnoot 'Verkeersveiligheid'. Bovendien dient het beleid ten aanzien van de relevante speerpunten verder aangescherpt.



" BEHEERGEBIEDEN, ONTWIKKELINGS- EN HERINRICHTINGSLOCATIES "

-  ONTWIKKELINGSLOCATIES
-  BEHEERGEBIEDEN
-  HERINRICHTINGSLOCATIES

- 1. IGNATIUSTERREIN
- 2. TOPAASSTRAAT
- 3. VOORVANG
- 4. GEERTSHOF

5. BEHEERGEBIEDEN EN ONTWIKKELINGSLOCATIES

De wijk Brabantpark bestaat in het kader van dit bestemmingsplan uit 2 soorten gebieden: beheergebieden en ontwikkelingslocaties.

5.1 Beheergebieden

In de beheergebieden zal de komende jaren de nadruk liggen op het beheer van de bestaande gebouwde omgeving. In deze gebieden worden geen grootschalige of grootscheepse ruimtelijke ontwikkelingen (in zowel de bebouwing als in de openbare ruimte) verwacht. Wel is het mogelijk dat er activiteiten plaats vinden welke als onderhouds- of herstelwerkzaamheden kunnen worden betiteld.

Het beheergebied bestaat uit twee onderdelen:

1. Het woongebied.
2. De verkeersstructuur en de groenstructuur.

In het woongebied staat de woonfunctie en het behoud van een goed woonmilieu centraal. De belangen van de buurtbewoners zijn hier maatgevend. Het beheerproces wordt gekenmerkt door inspraak en participatie. In deze gebieden kan wel sprake zijn van ingrijpende renovatie en/of vervangende nieuwbouw, maar dit vindt plaats binnen de bestaande ruimtelijke structuur. In de verkeersstructuur en de groenstructuur staat het behoud van de huidige functie centraal. Deze hebben een functie voor de gehele stad, zodat de belangenafweging op stedelijk niveau dient plaats te vinden. Het beheerproces wordt gekenmerkt door informatieverstrekking en inspraak. In deze gebieden kunnen analoog aan het buurtbeheergebied wel herprofilings- c.q. herinrichtingsactiviteiten plaatsvinden.

5.2 Ontwikkelings- en herinrichtingslocaties

In het beheergebied is een aantal ontwikkelingslocaties en herinrichtingslocaties gelegen. Op deze locaties spelen zich in de nabije toekomst grootschalige ontwikkelingen af, als gevolg van wijzigingen in de bebouwing, of de functie van de locaties. Voor de ligging van de locaties zie afbeelding.

De ontwikkelingslocaties worden ontwikkeld ten behoeve van de versterking van de ruimtelijke structuur en ter versterking van het woonkarakter van de wijk.

- | | | |
|--------------------|---|---|
| 1. Ignatiusterrein | : | Woningbouw en bijzondere bebouwing (school). |
| 2. Topaasstraat | : | Woningbouw. |
| 3. Voorvang | : | Woningbouw en tot woningen met praktijkruimten. |
| 4. Geertshof | : | Woningbouw als afronding van het plein. |

Voor de herinrichtingslocatie Heusdenhoutsestraat - Kangoeroestraat is woningbouw mogelijk binnen de bestemming wijkvoorzieningen.

Voor het Brabantplein/Ignatiusstraat wordt een herinrichting/reconstructie beoogd van het winkelcentrum in combinatie met de Sint Ignatiusstraat.

In het bestemmingsplan Brabantpark wordt de juridische basis gelegd voor de feitelijke realisering van de gewenste ontwikkelingen. Het is in dat kader niet relevant of de realisatie door een individuele particulier geschiedt, dan wel door de (gemeentelijke) overheid.

Verder maakt het plan het mogelijk dat o.a. op de volgende verspreid liggende locaties indien dit mogelijk is woningbouw kan komen:

Locatie Bisonstraat - Antiloopstraat

Locatie Bastionstraat

Locatie Antiloopstraat (middels wijzigingsbevoegdheden).

Locatie Teteringsdijk - St. Ignatiusstraat (van Gastel en Hoekstra) (middels wijzigingsbevoegdheid)

Locatie Mgr. Hopmanstraat

Drie locaties hoek Hooghout/Mgr. Leijtenstraat

Locatie woongebied de Driesprong

Locatie Kameelstraat/Hermelijnstraat

Locatie Hoozeind/Epelenberg.

6. MILIEUPARAGRAAF

6.1 Natte paragraaf

Situatie van de waterafvoer:

Afvalwater

Brabantpark is het westelijk deel van rioolbemalingsgebied 3 (o.a. Brabantpark en Heusdenhout) en injecteert in het bemalingsgebied 4 (Binnenstad) ter plaatse van de Bossche Brug.

Het bevat een gemengd rioolstelsel, met uitzondering van

- het terrein van de Nationale Hogeschool voor Toerisme en Verkeer (NHTV) gelegen tussen de Mgr. Hopmanstraat, de Beverweg en de St. Ignatiusstraat,
- het terrein aan de Topaasstraat en
- het toekomstige nieuwbouwterrein op het voormalig St. Ignatiusterrein.

Het N.H.T.V.-terrein is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel; het regenwater wordt middels een pomp op het riviertje de Molenley geloosd. Laatstgenoemde terreinen zijn nog in de projectfase, maar zullen ook worden voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel of een rioolstelsel bestaande uit een vuilwaterriool voor de afvoer van vuilwater en regenwater van doorgaande wegen en parkeerterreinen/-plaatsen en een schoonwaterriool voor de afvoer van het regenwater van daken en van niet-doorgaande wegen. Deze nieuwbouwlocaties zullen met hun schoonwaterriool direct gaan lozen op de Molenley.

Tussen het westelijke en oostelijke deel van het bemalingsgebied 3 bestaan nogal grote verschillen in de rioolwaterstanden (2 m. of meer). Dit betekent dat tijdens piekafvoeren het rioolwater erg snel afstroomt van oost naar west, met als gevolg een overbelasting van het westelijke deel en een leegstand van het oostelijke deel van het rioleringsstelsel (de zgn. berging van het stelsel). Deze overbelasting uit zich in noodlozingen vanuit het gemengde stelsel op diverse plaatsen in de Molenley.

Om deze piekafvoeren te regelen en de berging van het stelsel beter te benutten, zijn in 1995 een 3-tal regelbare stuwconstructies in het rioleringsstelsel aangebracht, te weten nabij, de St. Ignatiusstraat, de Teteringsedijk en de Voorvang.

Ook is in 1995 in de Mgr. Leijtenstraat een extra berging aangelegd bestaande uit een 2-tal Bergbezink-riolen ten noorden en ten zuiden van de Molenley met een gezamenlijke capaciteit van 700 m³. Door deze maatregelen zal de frequentie van de noodlozingen op de Molenley en daardoor de hoeveelheid vuil in de Molenley bij het overstortpunt aan de mgr. Leijtenstraat aanzienlijk afnemen. De overstort nabij de Beverweg kan hierdoor komen te vervallen.

In de nabije toekomst zal de capaciteit van het gemaal Bossche Brug worden verhoogd van 1.650 m³/uur naar 2.140 m³/uur (of mogelijk tot 2.400 m³/uur).

Op langere termijn zullen de overstorten van het riool aan de Wilhelminasingel zoveel mogelijk worden gesloten door de bouw van een bergbezinkbassin met een grote verzamelleiding. Ook zullen in de Mgr. Hopmanstraat en in de Kemelstede de aanwezige overstorten worden voorzien van Bergbezinkbassins.

Momenteel wordt overwogen om de afvoer vanuit de Tilburgseweg e.o. (o.a. Driesprong, bedrijfsterrein Moleneind), vanwege de wateroverlast in de wijk Driesprong af te koppelen van gebied 3 en via een pompinstallatie te transporteren naar bemalingsgebied 5 (o.a. de Hoge Vucht en Doornbos) of naar een toekomstige rioolwaterafvoertransportringleiding rond Breda.

Oppervlaktewater

Door het Brabantpark loopt het riviertje de Molenley. Ter plaatse van de Mgr. Leytenstraat en nabij de Wilhelminasingel zijn een 2-tal stuwconstructies aanwezig.

De vaste stuw in de Mgr. Leytenstraat is pas vervangen door een beweegbare stuw, waardoor de waterstanden beter geregeld kunnen worden. Bovenstrooms wordt hier gestreefd naar een zomerpeil van 1,65 + N.A.P. en naar een winterpeil van 1,55 + N.A.P.

De vaste stuw bij de Wilhelminasingel heeft een waterstandhoogte van 1.00 + N.A.P.

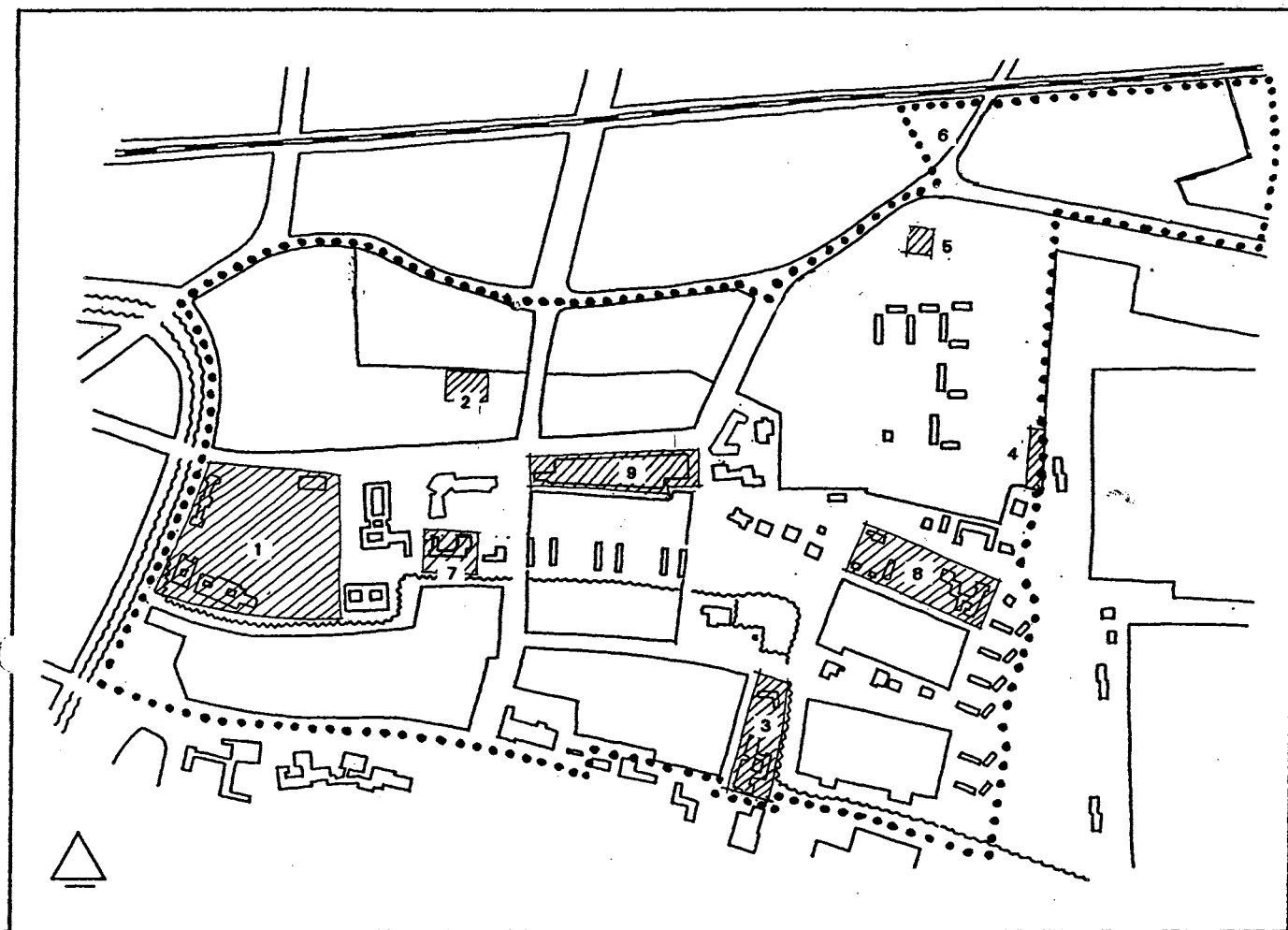
Het regenwater uit het gebied de Molengracht (o.a. St. Ignatiusziekenhuis) en de Bijster (o.a. Casino) wordt geloosd op de Molenley via een bergingsvijver nabij de Molenslag.

Ecologische omstandigheden

Het natte gedeelte van de Molenley, gelegen tussen de Mgr. Leytenstraat en de Hooghout/Lage Kant, is van oorsprong zeer breed uitgevoerd met een eiland in het midden. Om een meer gevarieerde waternatuur te ontwikkelen zijn in dit brede deel van de Molenley enige jaren geleden nog diverse eilandjes met verschillende hoogten erbij aangelegd. De Molenley loopt centraal door de wijk Brabantpark en vormt met haar oevers de ecologische verbinding tussen het buitengebied van Breda zuid-oost en de singels. In de komende jaren zal deze structuur versterkt worden door plas-dras bermen aan te leggen. Daarnaast zullen geïsoleerd gelegen groenelementen in de wijk zoveel als mogelijk ecologisch worden verbonden met de Molenley.

6.2 Overige milieu-aspecten

Voor de diverse andere milieu-aspecten wordt verwezen naar het in de bijlage opgenomen historisch bodemonderzoek en het akoestisch rapport.



" ONTWIKKELINGSGBIEDEN "

 ONTWIKKELINGSGBIEDEN
 PLANGRENS

1. IGNATIUSTERREIN
2. BISONSTRAAT
3. TOPAASSTRAAT-HOOGHOUT
4. VOORVANG
5. GEERTSHOF
6. OOSTERHOUTSEWEG
7. MGR. HOPMANSTRAAT
8. HEUSDENHOUTSESTRAAT
9. CENTRUMGEBIED BRABANTPLEIN

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Algemeen

De wijk Brabantpark bestaat in het kader van dit bestemmingsplan uit twee soorten terreinen:

- * beheergebieden
- * te ontwikkelen gebieden (ontwikkelings-, herinrichtingslocaties, gebieden die door middel van een wijzigingsbevoegdheid een andere bestemming kunnen krijgen en overige niet beheersgebieden).

In de beheergebieden zal de komende jaren de nadruk liggen op het beheer van de bestaande omgeving.

Er zullen geen grootschalige of grootscheepse ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn. Wel is het mogelijk dat er activiteiten plaatsvinden die als onderhouds- of herstelwerkzaamheden kunnen worden betiteld.

Op de te ontwikkelen gebieden spelen zich in de nabije toekomst ontwikkelingen af, als gevolg van wijzigingen in de bebouwing of de functie van gebieden.

Het plangebied bestaat uit een 8-tal te ontwikkelen gebieden én een groot aantal niet-berekende gebieden (met conserverende bestemmingen). Bijgevoegd kaartje geeft een overzicht van de te ontwikkelen gebieden die als "ontwikkelingsgebieden" zijn aangeduid en genummerd). Het betreft hier nagenoeg allemaal particuliere terreinen.

De te ontwikkelen gebieden zijn:

1. Ignatiusterrein
2. Bisonstraat
3. Topaasstraat-Hooghout
4. Voorvang
5. Geertshof
6. Oosterhoutseweg (Driesprong)
7. Mgr. Hopmansstraat
8. Heusdenhoutsestraat
9. Centrumgebied Brabantplein (niet berekend).

De overige terreinen van het plangebied worden gevat onder de noemer niet-berekende gebieden. De planontwikkeling voor de diverse terreinen bevindt zich in diverse stadia.

7.2 Ruimtegebruik

Het totale bestemmingsplan bedraagt ± 140 ha. Onderverdeeld naar de twee gebieden (ontwikkelings- en beheergebieden) geeft dit het volgende beeld:

* ontwikkelingsgebieden:		
- Ignatiusterrein	8,3 ha	
- Bisonstraat	0,4 ha	
- Topaasstraat-Hooghout	1,2 ha	
- Voorvang	0,2 ha	
- Geertshof	0,1 ha	
- Oosterhoutseweg (Driesprong)		0,6 ha
- Mgr. Hopmansstraat	0,4 ha	
- Heusdenhoutsestraat	1,3 ha	

	12,5 ha	
* niet-berekende gebieden	127,5 ha	

Totaal bestemmingsplangebied :

140,0 ha

Van de 12,5 ha ontwikkelingsgebieden is 12,3 ha in eigendom van particulieren.

7.3 Kosten en opbrengsten

De exploitatieberekeningen van de te onderscheiden gebieden zijn in 1995 geactualiseerd, dan wel voor het eerst gemaakt. Voor de particuliere terreinen is een globale exploitatieopzet opgesteld op basis van de residuele grondwaardemethode. Zo kon enig inzicht verkregen worden in de exploitatiemogelijkheden.

De ramingen van kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op de inrichtingstekeningen van de gebieden zoals die nu binnen de gemeente worden gehanteerd. Afwijkingen hiervan in de toekomst zijn niet financieel vertaald, hoewel dit mogelijk kan zijn binnen de hier gehanteerde bestemmingsplanvoorschriften.

Voor alle afzonderlijke exploitaties zijn onder andere de volgende uitgangspunten aangehouden:

- alle bedragen exclusief B.T.W.
- voor locaties die niet in bestaande exploitatieopzetten zijn opgenomen, is de "bruine" boekje methode toegepast.
- advies- en beheerkosten, loon- en prijsstijgingen e.d. zijn gerelateerd aan de kosten bouw- en woonrijp maken.
- het Fonds Grote Werken (bovenwijkse voorzieningen) wordt vanuit de grondexploitaties gevoed middels een bijdrage per m² uitgeefbare grond.
- de opbrengsten zijn enerzijds bepaald aan de hand van de voorschriften van rijkswege (minimum rekenprijs), anderzijds is zoveel mogelijk uitgegaan van marktprijzen

Ten aanzien van de overige kosten en opbrengsten geldt per exploitatiegebied:

Ignatiusterrein

Het exploitatiegebied Ignatiusterrein wordt omsloten door de Brabantlaan, Wilhelminasingel, Ignatiusstraat en het klooster. Tot voor kort heeft hier het voormalig Ignatius ziekenhuis gestaan.

verwervingskosten:

Het terrein was eigendom van het Ignatius ziekenhuis. Na gronden te hebben afgestoten aan het Revalidatiecentrum en aan het Florijncollege, is voor het restant overeenstemming bereikt met een projectontwikkelaar.

sloopkosten:

De bebouwing is op kosten van de voormalige eigenaar grotendeels gesloopt. Buiten de sloopvergunning viel indertijd het hoofdgebouw met de drie karakteristieke torens. Hierin wordt nu de scholengemeenschap deels ondergebracht.

kosten civiele werken:

In de berekeningen is voor het bouw- en woonrijp maken een normbedrag per ha aangehouden. Op de inrichtingstekening is sprake van een groot oppervlak aan openbaar groen en openbare weg. Ten opzichte van het uitgeefbaar terrein is de verhouding normatief gezien ongunstig. Daardoor is een betrekkelijk hoog kostenniveau onvermijdelijk.

bodemonderzoek/-sanering:

De bodem op het terrein is gesaneerd, behalve de delen onder de bestaande bomen(groepen) en onder het hoofdgebouw. De sanering is niet multifunctioneel. Er kan gesteld worden dat de bodem na deze sanering geschikt is voor woningbouw.

opbrengsten:

Gedacht wordt aan de realisatie van 88 appartementen en 48 eengezinswoningen. In het hoofdgebouw zal een grote scholengemeenschap haar intrek nemen. In totaliteit zal ca. 3,0 ha uitgegeven worden.

Realisatie van de plannen worden aan het particulier initiatief overgelaten.

Bisonstraat

Dit ontwikkelingsterrein ligt ten oosten van de school tussen Antiloostraat en Bisonstraat.

verwervingskosten:

Het terrein is particulier eigendom.

kosten civiele werken:

In de berekeningen is voor het bouw- en woonrijp maken een normbedrag per ha opgenomen.

bodemonderzoek/-sanering:

Opdracht voor het verrichten van bodemonderzoek is voor dit terrein een particuliere aangelegenheid.

doel:

Het exploitatiegebied is 4.100 m² groot. Diverse woningbouwverenigingen en aannemingsbedrijven hebben ideeën ontwikkeld van studentenhuisvesting tot het bouwen van seniorenwoningen.

Topaasstraat

Het exploitatiegebied Topaasstraat wordt omsloten door het sportcentrum, Topaasstraat, Hooghout en Molenley.

verwervingskosten:

Het exploitatiegebied is door het afsluiten van een convenant tussen school, ontwikkelaar en gemeente nu geheel particulier eigendom.

kosten civiele werken:

Door het onzekere tijdstip waarop het schoolgebouw vrijkomt, is het terrein in twee fases opgedeeld. In de berekeningen is voor het bouw- en woonrijp maken een normbedrag per ha. aangehouden.

bodemonderzoek/-sanering:

In 1989 is op deze locatie een standaard indicatief bodemonderzoek verricht. Bij dit onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetroffen in de grond en/of het grondwater die een risico vormen voor volksgezondheid en milieu en een belemmering zouden kunnen vormen voor het toekomstig gebruik van de locatie.

In 1993 is opdracht gegeven tot actualisering van het bodemonderzoek. Bij dit onderzoek is gebleken dat op de locatie een ondergrondse olietank aanwezig is, die nog niet is gereinigd. Tevens is nabij het vulpunt van de olietank een sterke olieverontreiniging aangetroffen, die gesaneerd moet worden.

opbrengsten:

De locatie is bestemd voor minimaal 81 eengezinswoningen en minimaal 32 appartementen.

Voorvang

Het exploitatiegebied Voorvang ligt tussen de Epelenberg en de flat aan de Gastakker.

verwervingskosten:

Het terrein is gemeentelijk eigendom en heeft een boekwaarde van f 0,1 mln => f 50,- per m².

kosten civiele werken:

Aangezien het exploitatiegebied grotendeels ligt aan de reeds bestaande infrastructuur zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken slechts marginaal. In zekere zin is hier sprake van een invulling.

bodemonderzoek/-sanering:

Op de locatie is in 1993 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit onderzoek zijn geen verontreinigingen in de grond en/of het grondwater aangetroffen. Er bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de geplande woningbouw op deze locatie.

opbrengsten:

De locatie is bedoeld voor een aantal eengezinswoningen, en/of voor woningen met praktijkruimte. In de grondexploitatie is rekening gehouden dat de totale verkoop eind 1998 gerealiseerd zal zijn.

Het geprognostiseerde exploitatieresultaat op eindwaarde is nihil. Vanwege het vergevorderde planstadium is er geen risico ten aanzien van kosten en/of opbrengsten ingeschat.

Geertshof

De locatie kan gezien worden als de afronding van de bebouwing aan de Geertshof.

verwervingskosten:

Het exploitatiegebied is eigendom van diverse particulieren. Uit contacten met de eigenaren van de winkels zijn flinke verschillen gebleken tussen vraag en aanbod.

kosten civiele werken:

Aangezien het exploitatiegebied grotendeels ligt aan de reeds bestaande infrastructuur zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken slechts marginaal. Hier is min of meer sprake van een invulling.

bodemonderzoek/-sanering:

Opdracht voor het verrichten van een bodemonderzoek is voor dit terrein een particuliere aangelegenheid.

opbrengsten:

De locatie is bestemd voor woningbouw.

Realisatie van de plannen worden aan het particuliere initiatief overgelaten.

Oosterhoutseweg

Het exploitatiegebied aan de Oosterhoutseweg, groot 6.275 m² omvat een kerk, school en klooster. Er zijn reeds meerdere plannen ingediend om te komen tot een herontwikkeling van dit gebied.

verwervingskosten:

De locatie is particulier eigendom.

sloopkosten:

Onlangs is de kerk gesloopt; het ligt in de bedoeling de school en het klooster te handhaven.

kosten civiele werken:

Aangezien het exploitatiegebied grotendeels ligt aan de reeds bestaande infrastructuur zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken slechts marginaal. Hier is min of meer sprake van een invulling.

kosten bodemonderzoek/-sanering:

De opdracht voor het verrichten van een verkennend bodemonderzoek is een particuliere aangelegenheid.

doel:

Er zijn al diverse plannen ingediend om op de plek van de kerk te komen tot woningbouw in combinatie met zakelijke dienstverlening; in het kloostergebouw en de school zijn inmiddels internaten gevestigd.

Mgr. Hopmansstraat

Het exploitatiegebied is groot 3.920 m² en op deze locatie staat nu nog een schoolgebouw. Het terrein wordt begrensd door de Molenley en de Nationale Hogeschool voor Toerisme en Verkeer.

verwervingskosten:

Ook dit terrein maakt onderdeel uit van het convenant dat gesloten is tussen school, ontwikkelaar en gemeente. Het terrein is particulier eigendom.

sloopkosten:

Dit is een particuliere aangelegenheid.

kosten civiele werken:

Aangezien het exploitatiegebied grotendeels ligt aan de reeds bestaande infrastructuur zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken slechts marginaal. Hier is min of meer sprake van een invulling.

bodemonderzoek/-sanering:

Opdracht voor het verrichten van een bodemonderzoek is voor dit terrein een particuliere aangelegenheid.

doel:

Bouw van minimaal 44 luxe appartementen van 125 m². De realisering wordt overgelaten aan het particulier initiatief.

Heusdenhoutsestraat

Het exploitatiegebied wordt omsloten door Heusdenhoutsestraat, Lage Kant, Kangoeroestraat en Hooghout. Tot voor kort heeft op een gedeelte van het terrein een kantoorvestiging van de PTT gestaan.

verwervingskosten:

Het exploitatiegebied maakt onderdeel uit van de convenant tussen de school, ontwikkelaar en gemeente. Hierdoor zal ook het gemeentelijk perceel overgegaan in particuliere handen.

sloopkosten:

Binnen het exploitatiegebied zal na nog één pand gesloopt moeten worden (schoolgebouw).

Dit is een particuliere aangelegenheid.

kosten civiele werken:

Door het onzekere tijdstip van beschikbaar komen schoolgebouw is het terrein in twee fases opgedeeld.

In de berekeningen is voor het bouw- en woonrijp maken een normbedrag per ha aangehouden.

bodemonderzoek/-sanering:

Op deze locatie dient het verkennend bodemonderzoek nog uitgevoerd te worden.

doel:

Gedacht wordt aan de bouw van 100 eengezinswoningen en/of appartementen. De realisering wordt overgelaten aan het particulier initiatief.

7.4 Herinrichting openbare gebieden

De financiering van bestemmingsplannen met een beheer karakter is doorgaans afhankelijk van de algemene middelen

Het bestemmingsplan Brabantpark maakt op deze regel geen uitzondering, omdat zich in het plangebied slechts een beperkt aantal ontwikkelings- en herinrichtingslocaties bevindt, waarvan dan nog het merendeel in particulier bezit is.

Voordat de openbare gebieden heringericht kunnen worden, moeten de kosten financieel afgedekt zijn. Dit houdt in dat er additionele bronnen aangeboord moeten worden, waarbij onder andere gedacht wordt aan het beschikbaar stellen van middelen uit:

- Algemene Reserve
- Investeringsplan
- Groenstructuurplan
- Fonds Stadsvernieuwing
- Subsidies van Rijk of Provincie

Vooralsnog zijn geen signalen afgegeven, dat daadwerkelijk middelen beschikbaar gesteld worden dan wel komen om de kosten van herinrichting openbare gebieden te dekken.

Resumerend kunnen we stellen, dat uit de ontwikkelingsgebieden zeker geen gelden vrijkomen die eventueel aangewend zouden kunnen worden voor de herinrichting van de openbare gebieden. Dit geldt eveneens voor de inzet van additionele middelen.

Realisatie en financiering herinrichting wordt derhalve naar de toekomst geschoven.

7.5 Conclusie

Realisatie van de ontwikkelings- en herinrichtingslocaties wordt met uitzondering van het terrein Voorvang op voorhand overgelaten aan het particulier initiatief. Het terrein Voorvang is gemeenteeigendom.

Toekomstige - nu niet voorzienbare - economische ontwikkelingen kunnen een belangrijke invloed uitoefenen op onder andere: looptijd exploitatie, marktprijzen, rentepercentages, loon- en prijsstijgingen, etcetera.

Voorts moeten er op diverse locaties nog verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd worden, waarvan de resultaten belangrijke financiële consequenties kunnen inhouden.

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

Een eventuele herinrichting van de openbare gebieden wordt wegens het ontbreken van een financieel kader voorlopig naar de toekomst verwezen.

Samengevat kan gesteld worden dat het bestemmingsplan Brabantpark economisch uitvoerbaar is.

8. JURIDISCHE VORMGEVING

Bij de opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan "Brabantpark" 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, voorzover 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. Een bijkomend voordeel van de nieuwe planvorm kan zijn 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.

Met uitzondering van een aantal verdichtingsgebieden is voor het merendeel van het plangebied het plan gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie.

Behoud van de bestaande functies, met name de woonfunctie, is het primaire doel. Een en ander komt tot uiting in de voorschriften alsmede in de plankaart. Binnen dit kader wordt een zo groot mogelijke flexibiliteit geboden ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

9. OVERLEG EX. ART. 10 B.R.O. EN INSPRAAK.

9.1 Overleg ex artikel 10 B.R.O.

Het overleg ex art. 10 B.R.O. met betrekking tot het ontwerp - bestemmingsplan heeft de volgende reacties opgeleverd:

De Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant heeft in haar vergadering van 11 juli 1994 het plan behandeld. Dit heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

Waterparagraaf.

Voor de ontwikkelingsgebieden dient nog inzicht worden geboden in de waterhuishoudkundige aspecten.

Reactie: het plan is uitgebreid met een waterparagraaf.

Bodemonderzoek

De toelichting dient naast een historische bodemonderzoek ook de resultaten van het indicatief bodemonderzoek te vermelden indien er sprake is van sanering (locatie Geertshof).

Reactie: de toelichting is aangevuld.

Geluidhinder

- Nader inzicht moet worden geboden bij het verzoek om ontheffing voor ontwikkelingslocatie "Ignatiusterrein" over de eventuele maatregel van ruisarm asfalt op de Wilhelminasingel.

Reactie: bij het eventuele verzoek om ontheffing zal het gevraagde inzicht worden geboden.

- Het inzicht in de akoestisch situatie van de kleinere locaties en die waar middels een wijzigingsbevoegdheid geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt is nog niet volledig. Met name de mogelijke ontheffingscriteria die van toepassing kunnen zijn, zijn niet volledig.

Reactie: het gevraagde inzicht zal worden gegeven.

- In geval van een ontheffing dient dit bij het plan te worden gevoegd en in het plan te worden verwerkt.

Reactie: het plan zal worden aangevuld en uitgebreid.

Financieel-economische aspecten

Het kaartje van de ontwikkelingslocaties, waar naar wordt verwezen, ontbreekt. De financiële gevolgen van een actievere aanpak van de openbare gebieden in de beheersgebieden ontbreken.

Reactie: waar nodig zal een aanvulling worden gedaan.

Juridische aspecten

Artikel 5. Woongebied.

VI onder 5. Verstoring van concurrentieverhoudingen is geen planologisch criterium.

VII. Toepassing van wijzigingsbevoegdheid verduidelijken.

Artikel 6 Woongebied en wijkgroen.

- I. De wijzigingsbevoegdheid is te ruim, beperken tot de verandering van het bouwblok.

Artikel 9 Bedrijfsdoeleinden.

- II. Maatvoering dienstwoningen toevoegen.
- III. Categorie IV bedrijven niet toelaatbaar in woonwijken. Gelijktelling categorie IV en III bedrijven ontbreekt evenals toetsingscriteria/verklaring van Gedeputeerde Staten bij afwijking van advies inspecteur.

De commissie adviseert voor de bouwmarkt Formido een vrijstellingsregeling op te nemen binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" (artikel 9). Het bebouwingspercentage in lid II.6 in overeenstemming brengen met dat van lid III.2.

Artikel 11 Gemengde doeleinden.

De in de doeleindenomschrijving genoemde aanduiding "*" moet nog op de plankaart worden opgenomen.

Artikel 18 Parkeren.

Het overzicht parkeernormen ontbreekt.

Reactie: De gemaakte opmerkingen zullen worden verwerkt.

De Rijksconsulent voor Economische Zaken in de Provincie Noord-Brabant heeft zijn bemerkingen die hij ingebracht heeft in de Provinciale Planologische Commissie ook aan de gemeente kenbaar gemaakt.

Reactie: Er wordt van uit gegaan dat deze opmerkingen door de P.P.C. na afweging in haar advies zijn meegenomen.

Het Hoogheemraadschap West-Brabant heeft evenals het Waterschap de Boven-Mark gewezen op het ontbreken van een zogenaamde natte paragraaf.

Reactie: De toelichting zal worden uitgebreid met een natte paragraaf.

De Gasunie, PTT-telecom en het Ministerie van Defensie hebben kenbaar gemaakt geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

9.2 Inspraak

De inspraak over het bestemmingsplan heeft plaats gehad op 23 juni 1994. Het verslag van de inspraak is integraal opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1.

**Akoestisch rapport
behorende bij het
bestemmingsplan
"Brabantpark",
gemeente Breda.**

opgesteld door : Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling,
 Milieu en Economische Zaken,
 Vakdirectie Milieu.
datum : 8 februari 1994
gewijzigd : 21 november 1995

Inhoudsopgave.

1. Inleiding.
2. Railverkeerslawaaï.
 - 2.1 Normstelling railverkeerslawaaï.
3. Wegverkeerslawaaï.
 - 3.1 Zones van wegen.
 - 3.2 Normstelling wegverkeerslawaaï.
 - 3.3 Verkeersgegevens.
4. Rekenmethode.
5. Ruimtelijke en fysieke gegevens.
6. Rekenresultaten.
 - 6.1 Ignatiusterrein
 - 6.2 Topaasstraat-Hooghout
 - 6.3 Voorvang
 - 6.4 Geertshof
 - 6.5 Bisonstraat-Antiloopstraat
 - 6.6 Bastionstraat-Antiloopstraat
 - 6.7 Teteringsedijk-St. Ignatiusstraat
 - 6.8 Mgr. Hopmanstraat
 - 6.9 Heusdenhoutsestraat-Kangoeroestraat
 - 6.10 Eekhoornstraat-Mgr. de Vetstraat
 - 6.11 Oosterhoutseweg-Teteringsedijk, "de Driesprong"
 - 6.12 Kameelstraat-Hermelijnstraat
7. Ontheffingsmogelijkheden voor hogere waarden.
8. Mogelijk te treffen geluidreducerende maatregelen.
9. Conclusie.
 - 9.1 Ignatiusterrein.
 - 9.2 Topaasstraat-Hooghout
 - 9.3 Voorvang
 - 9.4 Geertshof
 - 9.5 Bisonstraat-Antiloopstraat
 - 9.6 Bastionstraat-Antiloopstraat
 - 9.7 Teteringsedijk-St. Ignatiusstraat
 - 9.8 Mgr. Hopmanstraat
 - 9.9 Heusdenhoutsestraat-Kangoeroestraat
 - 9.10 Eekhoornstraat-Mgr. de Vetstraat
 - 9.11 Oosterhoutseweg-Teteringsedijk, "de Driesprong"
 - 9.12 Kameelstraat-Hermelijnstraat

1. Inleiding.

In verband met het te ontwikkelen bestemmingsplan "Brabantpark" is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting vanwege de omringende gezoneerde wegen en de spoorlijn Breda - Tilburg. Het te ontwikkelen bestemmingsplan is grotendeels conserverend. De akoestische onderzoeken hebben dan ook alleen betrekking op nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot geluidgevoelige bestemmingen, hier alleen woonbestemmingen.

Het akoestisch onderzoek, dat op grond van art.77 van de Wet geluidhinder (=Wgh) noodzakelijk is, heeft mede tot doel na te gaan in hoeverre maatregelen vereist zijn om te voorkomen dat de in de Wgh en de diverse besluiten gestelde waarden van de geluidbelasting worden overschreden.

Uiteindelijk dient een en ander te resulteren in een acceptabel woonklimaat.

2. Railverkeerslawaaï.

Het spoortraject dat een deel van het bestemmingsplangebied beïnvloedt is onderdeel van de zogenaamde hoofdtransportas van het traject Rotterdam - Venlo. De zonebreedte bedraagt 500 m' aan weersijden van de spoorlijn, gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf. In het "Tweede structuurschema Verkeer en Vervoer deel e" is dit traject opgenomen in verband met de aanleg van een derde spoor en het geschikt maken voor hogere aslasten. Voorts wordt aangegeven dat op verdere termijn gedacht wordt aan 2 extra sporen plus vrije kruisingen in verband met de in de toekomst gewenste grotere capaciteit en hogere snelheden op het traject Breda - Tilburg. Concrete plannen zijn nog niet voorhanden blijkens mededeling van de Nederlandse Spoorwegen. Vooralsnog is daarom gerekend met de gegevens zoals deze nu beschikbaar zijn. Er is gebruik gemaakt van de intensiteiten van het jaar 2000. Bron hiervoor is het Akoestisch spoorboekje, uitgave Directie Geluid, ministerie van VROM, versie 7.2 januari 1992. Het goederenverkeer is in belangrijke mate verantwoordelijk voor de hoge emissiewaarden.

2.1 Normstelling railverkeerslawaaï.

categorie	voorkeurs- grenswaarde	maximum ontheffings- grenswaarde
woningen	60 dB(A) 57 dB(A)	73 dB(A) 70 dB(A) per 1-1-2000
cat. a	55 dB(A)	73 dB(A)
cat. b	55 dB(A)	73 dB(A)

betekenis van de diverse categoriën vlg's art. 4 van het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, Stb. 82-465.

cat. a = scholen, bejaardenoorden, ziekenhuizen.

cat. b = psychiatrische ziekenhuizen etc.

Bij de vaststelling of herziening van bestemmingsplannen moet per 1-1-2000 de voorkeursgrenswaarde voor woningen van 60 en 73 dB(A) verlaagd worden met 3 dB(A) tot resp.

57 en 70 dB(A). Achtergrond hiervan is het streven om in de toekomst stiller materieel in gebruik te nemen. Gezien de planperiode van dit bestemmingsplan wordt hier verder uitgegaan van de normstelling van 1-1-2000.

3. Wegverkeerslawaaï.

3.1 Zones van wegen.

In art. 74 van de Wgh wordt bepaald dat alle wegen gezoneerd zijn. Volgens art.74 lid 2 en 3 zijn hiervan uitgezonderd;

- wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen,
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur,
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Een zone is een gebied aan weerszijden van de weg waarbinnen voldaan moet worden aan de gestelde normen van de Wgh.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en of het gebied buitenstedelijk danwel stedelijk is.

Buitenstedelijk gebied:

Dat is het gebied buiten de bebouwde kom alsmede het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

Stedelijk gebied:

Dat is het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van het gebied liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens.

Overzicht zonebreedten van wegen

straat	zonebreedte in m'	
	stedelijk	buitenstedelijk
Claudius Prinsenlaan	350	--
St. Ignatiusstraat	350	--
Wilhelminasingel	200	--
Beverweg	200	--
Teteringsedijk	200	--
Tilburgseweg	200	--
Heusdenhoutseweg	200	--
Mgr. de Vetstraat	200	--
Mgr. Leijtenstraat (deels)	200	--
Nieuwe Inslag	200	--
Hooghout	200	--
Oosterhoutseweg	200	--
overige wegen	200	--
wegen in 30 km/uur gebied geen zone		--

In dit plangebied is dus uitsluitend sprake van een stedelijke situatie.

3.2 Normstelling.

situatie	cat.	voorkeurs- grenswaarde	maximum ontheffings- grenswaarde
stedelijk	a	(55-5) = 50 dB(A)	(70-5) = 65 dB(A)
	b	(55-5) = 50 dB(A)	(60-5) = 55 dB(A)
buiten- stedelijk	a	(53-3) = 50 dB(A)	(58-3) = 55 dB(A)
	b	(53-3) = 50 dB(A)	(58-3) = 55 dB(A)

betekenis van de diverse categorieën vlg. art. 4 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, Stb. 81-688, resp. het besluit tot wijziging, Stb. 89-157.

cat. a = woningen, scholen, bej.oorden, ziekenh.

cat. b = psychiatrische ziekenhuizen etc.

Getoetst wordt de etmaalwaarde van de geluidbelasting vanwege een weg. Dat is de hoogste waarde van de geluidbelasting vanwege de dagperiode of die vanwege de nachtperiode vermeerderd met 10 dB(A). De normstelling volgens de Wgh kan, al naar gelang de situatie stedelijk danwel buitenstedelijk is, verschillen.

De berekende getalwaarden van de geluidbelasting mogen in verband met de toetsing aan de in de Wgh gestelde grenswaarden volgens art. 103 Wgh worden verminderd met 3 dB(A) of 5 dB(A). Een aftrek van 3 dB(A) geldt voor wegen waarvoor de snelheid 70 km/uur of meer bedraagt en de aftrek van 5 dB(A) geldt voor de overige wegen. Dit heeft te maken met de gedachtengang dat het verkeer in de toekomst stiller zal worden door allerlei technologische veranderingen. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven.

Indien er een ontheffing tot een hogere waarde dan 55 dB(A) wordt gevraagd dient een woongebouw over minimaal één geluidluwe gevel te beschikken. Bovendien dienen geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd.

3.3 Verkeersgegevens.

Deze zijn afkomstig van het bureau Verkeer en Vervoer van de Dienst RME van de gemeente Breda.

Als basisjaar is het jaar 1994 aangehouden. De prognoses gelden voor het jaar 2004.

In de bijlagen zijn overzichten gegeven van alle relevante verkeersgegevens van de gezoneerde wegen voor de uitgangssituatie per 1994 en voor het prognosejaar 2005, dat is namelijk het maatgevende jaar waarmee ten behoeve van dit bestemmingsplan gerekend wordt.

4. Rekenmethode.

De gehanteerde rekenmethode is de standaardrekenmethode I resp. II zoals beschreven in het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï, ex art.102 van de Wgh, resp. in art.23 van het Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaï ex art.105 en 106 Wgh.

5. Ruimtelijke en fysieke gegevens.

De diverse wegen kennen ofwel een wegdek van fijn dicht asfaltbeton (= fijn d.a.b.) ofwel een wegdek van klinkers. Per weg is dat in de overzichten van de bijlagen weergegeven.

Of de Wilhelminasingel, evenals de overige hoofdverkeerswegen, zal worden voorzien van een twinlay wegdek is thans niet aan te geven. Hieraan liggen zowel civieltechnische (betreffende de bijkomende spaciaïe afwateringsvoorzieningen) als financiële aspecten aan ten grondslag.

Gezien de geprognostiseerde verkeersintensiteiten op de Wilhelminasingel, de Beverweg, de St.Ignatiusstraat en de Teteringsedijk/Tilburgseweg in relatie tot de daar aanwezige woonbebouwing, dient echter sterk overwogen te worden of toepassing van twinlay hier in de toekomst niet toch tot de mogelijkheden kan behoren. Maar vooralsnog wordt hier echter niet vanuit gegaan.

Voor diverse andere wegen in het plangebied geldt dat het bestaande klinkerwegdek gezien de hoogte van de verkeersintensiteit niet meer voldoet.

Met name speelt dit bij de Heusdenhoutsestraat die vanaf het Hooghout tot aan de Lage Kant van klinkers is voorzien.

Hier dient binnen een beperkt aantal jaren het klinkerwegdek vervangen te worden door een wegdek van fijn dicht asfaltbeton. Hier is dan ook van uit gegaan in de akoestische beschouwingen voor de ontwikkelingslocatie Heusdenhoutsestraat-Kangoeroestraat.

6. Rekenresultaten.

Achtereenvolgens worden de diverse locaties behandeld.

Ontwikkelingsgebieden:

1. Ignatiusterrein
2. Topaasstraat-Hooghout
3. Voorvang
4. Geertshof
5. Bisonstraat-Antilooopstraat
6. Bastionstraat-Antilooopstraat
7. Teteringsedijk-St.Ignatiusstraat
8. Mgr.Hopmanstraat
9. Heusdenhoutsestraat-Kangoeroestraat
10. Eekhoornstraat-Mgr.de Vetstraat
11. Oosterhoutseweg-Teteringsedijk, "de Driesprong"
12. Kameelstraat-Hermelijnstraat

6.1 Ignatiusterrein.

Het voormalige St. Ignatius-ziekenhuis wordt verbouwd als school. Daartoe is onder andere een nieuwe vleugel bijgebouwd langs de St.Ignatiusstraat. Deze schermt een deel van het verkeerslawaaï af van het achterliggende terrein.

Voorts ligt er een bestemming maatschappelijke doeleinden op een deel van het terrein langs de Wilhelminasingel.

Woonbestemmingen liggen nu slechts op het afgeschermd deel van het terrein en langs de St.Ignatiusstraat.

St.Ignatiusstraat.

De 1e lijnsbebouwing langs de St.Ignatiusstraat, tussen het voormalige ziekenhuis en de Bloedbank, heeft een maximale gevelbelasting van $(67-5) = 62$ dB(A). De appartementen welke direct schuin daarachter liggen worden met maximaal $(54-5) = 49$ dB(A) belast.

De 48 woonappartementen welke achter de Bloedbank zelf zijn gesitueerd worden maximaal belast met $(60-5) = 55$ dB(A).

Brabantlaan, Mgr. Hopmanstraat, Interne ontsluitingswegen.

Niet gezoneerd 30 km/uur gebied, geen eisen vanwege de wet geluidhinder.

6.2 Topaasstraat-Hooghout.

Topaasstraat.

Niet gezoneerd 30 km/uur gebied, geen eisen vanwege de Wet geluidhinder.

Hooghout.

De maximum geluidbelasting bedraagt $(59-5) = 54$ dB(A) op de rooilijn op 12 m' uit de as van het Hooghout.

Claudius Prinsenlaan.

De minimale bebouwingsafstand reikt net tot aan de 50 dB(A) contour voor bebouwingshoogten tot 12 m'.

6.3 Voorvang.

Voorvang en de Gastakker zijn niet gezoneerd omdat deze tot een 30 km/uur gebied behoren. Er zijn dan ook geen eisen vanwege de Wet geluidhinder.

6.4 Geertshof.

vanwege	bouw- laag	etmaal- waarde in dB(A).
Geertshof	niet gezoneerd 30 km/uur gebied.	
Tilburgseweg	1e	$(54-5) = 49$ dB(A)
	2e	$(59-5) = 54$ dB(A)
	3e	$(60-5) = 55$ dB(A)
Spoorlijn	≤ 60 dB(A)	

noot: De berekende getalwaarden gelden voor een situatie met geheel vrij zicht op de spoorlijn. De werkelijke situatie is van dien aard dat er slechts een zeer beperkte zichthoek op de spoorlijn aanwezig is door veelvuldig aanwezige afschermende bebouwing.

6.5 Bisonstraat-Antiloopstraat.

Deze locatie ligt midden in een als 30 km/uur-gebied aangemerkte buurt. De betreffende wegen zijn dus niet gezoneerd. Er zijn daarom geen eisen vanuit de Wet geluidhinder op te leggen.

6.6 Bastionstraat-Antiloopstraat.

Ook deze locatie ligt midden in een als 30 km/uur-gebied aangemerkte buurt. De betreffende wegen zijn dus niet gezoneerd. Er zijn daarom geen eisen vanuit de Wet geluidhinder op te leggen.

6.7 Teteringsedijk-St.Ignatiusstraat.

In een eerdere fase zijn reeds akoestische berekeningen gemaakt op basis van de volgende verkeersintensiteiten:

Prognosesituatie in 2004.

straat	mvt/ etmaal
St.Ignatiusstraat (1)	11.000
Teteringsedijk (2)	10.900
Teteringsedijk (4)	19.000
Hoogeind	3.700

Deze eerdere berekeningen zijn gecorrigeerd voor de thans gehanteerde prognosecijfers voor de verkeersintensiteiten in het jaar 2005.

Op de volgende pagina wordt een volledig overzicht gegeven van de gevelbelasting vanwege de Teteringsedijk-St.Ignatiusstraat en de Teteringsedijk tussen de Beverweg en de St.Ignatiusstraat.

Overzicht etmaalwaarde van de geluidbelasting in dB(A).

Teteringsedijk-St.Ignatiusstraat.

vanwege	bouw- laag	weg- vak	etmaal- waarde in dB(A).
---------	---------------	-------------	-----------------------------

St.Ignatiusstraat (1) plus Teteringsedijk (2), als één doorgaande route.

	1e	(1)	64,09
		(2)	57,69

		totaal:	64,99
	2e	(1)	64,52
		(2)	59,09

		totaal:	65,61
	3e	(1)	64,45
		(2)	59,55

		totaal:	65,67
	4e	(1)	64,24
		(2)	59,61

		totaal:	65,53
	5e	(1)	64,01
		(2)	59,59

		totaal:	65,43

Teteringsedijk (4), deel St.Ignatiusstraat-Beverweg.

	1e	(4)	64,07
	2e	(4)	64,43
	3e	(4)	64,29
	4e	(4)	64,07
	5e	(4)	63,70

Weergegeven getalwaarden zonder aftrek van 5 dB(A) ex art.103 Wgh.

Ten behoeve van de bepaling van de geluidisolatie van de gevels, dient rekening te worden gehouden met een kruispunttoeslag als gevolg van de met verkeerslichten geregelde kruising. Deze kruispunttoeslag bedraagt maximaal 2.03 dB(A).

De gevelbelasting vanwege Hoozeind blijft lager dan $(55-5) = 50$ dB(A).

Railverkeerslawaaier.

De oostgevel ligt op ca. 320 m' uit de as van de spoorlijn. De geluidbelasting op de gevel is lager dan de voorkeursgrenswaarde gezien de feitelijk aanwezige afscherming. Deze afscherming bestaat uit grootschalige bedrijfsbebouwing welke vlak langs de spoorlijn is gesitueerd, overige bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein alsmede de resterende stedelijke bebouwing in het gebied tussen de spoorlijn en de bouwlocatie.

6.8 Mgr. Hopmansstraat.

De maximale gevelbelasting vanwege de Beverweg bedraagt op de voorgevelrooilijn op 25 m' uit de as van de Beverweg $(66,31-5) = 61$ dB(A).

Op een afstand van 75 m' uit de as van de Beverweg, ter plaatse van de bouwlocatie van het geprojecteerde appartementencomplex op het perceel van het voormalige Florijncollege, bedraagt de geluidbelasting op de gevel maximaal $(60,00-5) = 55$ dB(A).

De Mgr. Hopmanstraat zelf behoort tot een 30 km/uur gebied en is bovendien afgesloten voor doorgaand verkeer.

6.9 Heusdenhoutsestraat-Kangoeroestraat.

Vanwege de Heusdenhoutsestraat bedraagt de maximale gevelbelasting, uitgaande van een asfaltwegdek (=dab):

ter plaatse van de voorgevelrooilijn op 17,5 m' uit de wegas: $(58,79-5) = 54$ dB(A).

ter plaatse van de voorgevelrooilijn op 20,0 m' uit de wegas:

$(57,97-5) = 53$ dB(A).

ter plaatse van de voorgevelrooilijn op 25,0 m' uit de wegas:

$(56,64-5) = 52$ dB(A).

Vnaweg het Hooghout bedraagt de maximale gevelbelasting ter plaatse van de voorgevelrooilijn op 18 m' uit de wegas: $(57,75-5) = 53$ dB(A).

Ter vergelijking; met klinkers zou de geluidbelasting vanwege de Heusdenhoutsestraat telkens 4 dB(A) hoger zijn.

Gevoel daarvan zou zijn de aanvullende eis dat er minstens één geluidluwe gevel aanwezig moet zijn met daaraan gesitueerd zoveel mogelijk verblijfsruimten, lees slaapvertrekken.

6.10 Eekhoornstraat-Mgr. de Vetstraat.

De maximale gevelbelasting vanwege de Mgr. de Vetstraat bedraagt op de voorgevelrooilijn op 12 m' uit de wegas $(61,32-5) = 56$ dB(A), uitgaande van een asfaltwegdek (= dab).

De maximale gevelbelasting vanwege de Mgr. Leijtenstraat bedraagt op de voorgevelrooilijn op 9 m' uit de as van de weg $(63,85-5) = 59$ dB(A), uitgaande van een asfaltwegdek (= dab).

De Eekhoornstraat behoort tot een 30 km/uur gebied.

Met handhaving van klinkers zou de geluidbelasting 4 dB(A) zijn.

Ook hier zou dat betekenen een aanvullende eis van minimaal één geluidluwe gevel met daaraan gesitueerd zoveel mogelijk verblijfsruimten, lees slaapvertrekken.

6.11 Oosterhoutseweg-Teteringsedijk, de "Driesprong".

De maximale geluidbelasting vanwege de Teteringsedijk-Tilburgseweg bedraagt $(64-5) = 59$ dB(A) ter plaatse van voorgevelrooilijn.

Vanwege de Oosterhoutseweg is de maximum waarde $(60-5) = 55$ dB(A), eveneens ter hoogte van de voorgevelrooilijn.

De spoorlijn Breda-Tilburg tenslotte veroorzaakt een geluidbelasting op de locatie die, zonder geluidbeperkende voorzieningen langs het spoor, de maximaal toelaatbare waarde van 73 resp. 70 dB(A) overschrijdt.

Woningbouw is dan ook zonder zeer bijzondere geluidafschermende voorzieningen langs het spoor niet mogelijk.

Dit zelfde geldt ten aanzien van de lokatie aan de andere zijde, dat is ten oosten, van de Oosterhoutseweg.

6.12 Kameelstraat-Hermelijnstraat.

De Tilburgseweg veroorzaakt door afstand en aanwezige afschermende bebouwing geen hogere geluidbelasting dan 50 dB(A).

Deze bouwlocatie ligt voor het overige in een 30 km/uur gebied zodat vanwege de Giraffestraat, de Kameelstraat en de Hermelijnstraat geen eisen vanuit de Wet geluidhinder gesteld kunnen worden.

7. Ontheffingsmogelijkheden voor hogere waarden.

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï dient in principe te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor railverkeerslawaaï bedraagt de voorkeursgrenswaarde 60 resp. 57 dB(A) per 1-1-2000.

Indien deze waarde wordt overschreden kan onder bepaalde voorwaarden een ontheffing voor een hogere waarde worden verkregen. Deze voorwaarden worden in de volgende hoofdcriteria en vervolgens in de sub-criteria benoemd.

Hoofdcriteria:

In elk geval moet worden voldaan aan een van de onderstaande hoofdcriteria te weten:

1. het terugbrengen van de geluidbelasting tot 50 dB(A) wegverkeerslawaaï, danwel 60 dB(A) railverkeerslawaaï, of minder zal onvoldoende doeltreffend zijn;
2. de maatregelen ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Sub-criteria:

Vervolgens dient te worden voldaan aan een van de volgende sub-criteria;

1. de locatie moet zijn opgenomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan;
òf:
2. de woningen moeten door de gekozen situering en bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen (in aantal minstens de helft van het aantal woningen waaraan de afschermende functie wordt toegekend);
òf:
3. de woningen moeten ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid;
òf:
4. de woningen door de gekozen situering een open plaats opvullen tussen bestaande bebouwing;
òf:
5. de woningen ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

8. Mogelijk te treffen geluidreducerende maatregelen.

Om de geluidbelasting te verlagen zijn er in principe 5 mogelijkheden:

1. Snelheidsverlaging, hier met name instelling van een 30 km/uur gebied.

Dit is bijvoorbeeld al ingevoerd in de buurt Bisonstraat-Antiloopstraat. Ook op de Ignatiusterrein-locatie zal een 30 km/uur regime worden ingesteld. Datzelfde geldt voor de overige wegen in het plangebied Brabantpark die geen hoofdfunctie vervullen in de verkeersafwikkeling. Er hoeft dan ook geen rekening meer te worden gehouden met mogelijke hinder vanwege verkeerslawaaï. Voordeel hiervan is dat de betreffende weg niet langer gezoneerd is volgens de Wet geluidhinder.

2. Verlaging verkeersintensiteit.

Ook het strikt weren van sluipverkeer kan meehelpen om te hoge intensiteiten op een aantal wegen terug te dringen tot aanvaardbaarder proporties. Maar ook maatregelen die de samenstelling van het verkeer veranderen, bijvoorbeeld door zwaar vrachtverkeer te weren, kunnen een positief effect op de milieubelasting uitoefenen.

Een voorbeeld is hier het toepassen van een bussluis in de Topaasstraat.

3. Geluidarmer wegdek.

Een andere oplossing kan in een aantal gevallen zijn gelegen in het vervangen van een klinkerwegdek door een geluidarmer dicht asfaltbeton wegdek (=dab) met een fijne oppervlaktetextuur. Of op hoofdwegen vanaf een bepaalde verkeersintensiteit de toepassing van een geluidarm wegdek zoals bijvoorbeeld twinlay. Hierover kunnen echter geen uitspraken gedaan worden zodat vooralsnog uitgegaan moet worden van handhaving van de bestaande wegdektypen.

Dit met uitzondering van de route Heusdenhoutsestraat-Mgr. de Vetstraat-Mgr. Leijtenstraat richting St. Ignatiustraat. Hier dient binnen een beperkt aantal jaren het klinkerwegdek te vervangen te zijn door een dab wegdek.

4. Vergroting gevelafstand tot wegas.

Diverse locaties laten in principe een grotere afstand van de gevel tot de wegas toe teneinde een lagere gevelbelasting te verkrijgen. In de meeste gevallen echter leidt dat niet tot het drastisch terugdringen van de geluidbelasting.

5. Geluidafscherming.

Toepassen van geluidafscherming is in dit plangebied mogelijk alleen nog aan de orde bij de Oosterhoutseweg-Teteringsedijk, de "Driesprong". Althans indien daar verdere plannen voor woningbouw bestaan.

Voorts dient de bestaande woonwijk ten oosten van de Oosterhoutseweg te worden voorzien van een geluidwal of een geluidscherm. Dit zal echter afhankelijk zijn van de plannen die de Nederlandse Spoorwegen hebben ten aanzien van de mogelijke verbreding van dit spoortraject.

9. Conclusie.

9.1 Ignatiusterrein.

Voor de 1e lijnsbebouwing langs de St. Ignatiusstraat, tussen het voormalige ziekenhuis en de Bloedbank, zal ontheffing gevraagd worden voor een maximale gevelbelasting van $(67-5) = 62$ dB(A).

Dit, vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure, in het kader van de verklaring van geen bezwaar als bedoeld in art. 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De appartementen welke direct schuin daarachter liggen worden met maximaal $(54-5) = 49$ dB(A) belast. Dit is lager dan de voorkeurswaarde. Er gelden dan ook voor deze appartementen geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

Voor de 1e lijnsbebouwing geldt wel de aanvullende voorwaarde dat er minstens één geluidluwe gevel aanwezig moet zijn per woning en dat daaraan zoveel mogelijk verblijfsruimten, lees slaapvertrekken, gesitueerd moeten worden.

De verkeersfunctie van de St. Ignatiusstraat laat niet toe dat de verkeersintensiteit drastisch daalt. Toepassing van een geluidarmer wegdek is voorshands niet aan de orde. Voorts is er sprake van het opvullen van een open plek tussen aanwezige bebouwing en schermt het gebouw het verkeerslawaaï deels af van het achterliggende gebied.

De 48 woonappartementen welke achter de Bloedbank zijn gesitueerd worden maximaal belast met $(60-5) = 55$ dB(A). Voor deze appartementen is inmiddels in het kader van de verklaring van geen bezwaar als bedoeld in art. 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening ontheffing verkregen van GS.

De Brabantlaan, de Mgr. Hopmanstraat en overige interne ontsluitingswegen zijn niet gezoneerd en behoren tot een 30 km/uur gebied. Er zijn geen eisen vanwege de wet geluidhinder.

9.2 Topaasstraat-Hooghout.

Er dient ontheffing gevraagd te worden voor een waarde van $(59-5) = 54$ dB(A) vanwege het Hooghout.

De verkeersintensiteit blijft door het VCP Brabantpark beperkt of daalt zelfs iets. De bebouwing kan worden gezien als het opvullen van een open plaats tussen reeds aanwezige bebouwing en deels als vervanging van reeds bestaande bebouwing.

Overige wegen zoals de Lage Kant behoren tot een 30 km/uur gebied.

9.3 Voorvang.

Voorvang en de Gastakker zijn niet gezoneerd omdat deze tot een 30 km/uur gebied behoren. Er zijn dan ook geen eisen vanwege de Wet geluidhinder.

9.4 Geertshof.

Bouwvergunning voor deze woonlocatie kan in principe, vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure, worden verleend via een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in art.19 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij zal ontheffing gevraagd worden voor een maximale gevelbelasting van $(60-5) = 55$ dB(A) vanwege de Tilburgseweg.

Er is gebruik gemaakt van de bergingen als geluidafscherming voor het verkeerslawaaï van de Tilburgseweg. En ook is er sprake van het opvullen van een open plaats tussen reeds aanwezige bebouwing.

Het railverkeerslawaaï blijft onder de voorkeurswaarde.

9.5 Bisonstraat-Antilooptstraat.

Deze locatie ligt midden in een als 30 km/uur-gebied aangemerkte buurt. De betreffende wegen zijn dus niet gezoneerd. Er zijn daarom geen eisen vanuit de Wet geluidhinder op te leggen.

9.6 Bastionstraat-Antilooptstraat.

Deze locatie ligt naast de locatie Bisonstraat en eveneens midden in een als 30 km/uur-gebied aangemerkte buurt. De betreffende wegen zijn dus niet gezoneerd. Er zijn daarom geen eisen vanuit de Wet geluidhinder op te leggen.

9.7 Teteringsedijk-St.Ignatiusstraat.

Er dient ontheffing gevraagd te worden vanwege de:

- a. St.Ignatiusstraat-Teteringsedijk, het deel tussen Hoogeind en de Oosterhoutseweg voor een hogere waarde van $(65,67-5) = 61$ dB(A).
- b. Teteringsedijk, het deel tussen de St.Ignatiusstraat en de Beverweg voor een hogere waarde van $(64,43-5) = 59$ dB(A).

Dit betekent dat als voorwaarde geldt dat woningen moeten kunnen beschikken over minimaal één geluidluwe gevel. Aan deze geluidluwe gevel, dienen zoveel mogelijk verblijfsruimten gesitueerd te worden, lees slaapvertrekken.

Hier is sprake van het vervangen van reeds aanwezige bebouwing en van het deels opvullen van open plaatsen. De gehele route Tilburgseweg-Teteringsedijk en St.Ignatiusstraat wordt reeds begeleid door woningen en appartementen.

9.8 Mgr. Hopmansstraat.

Vanwege de Beverweg dient ontheffing voor een hogere waarde gevraagd te worden van $(66,31-5) = 61$ dB(A) ten behoeve van de uiterste bebouwingsgrens op 25 m' uit de as van deze weg.

Dit betekent dat als voorwaarde geldt dat woningen moeten kunnen beschikken over minimaal één geluidluwe gevel. Aan deze geluidluwe gevel, dienen zoveel mogelijk verblijfsruimten gesitueerd te worden, lees slaapvertrekken.

Deze voorwaarde geldt voor het gehele gebied tot op een afstand van 75 m' uit de as van de Beverweg, dat is ter plaatse van de bouwlocatie van een geprojecteerd appartementencomplex op het perceel van het voormalige Florijncollege.

De geluidbelasting op de gevel bedraagt daar maximaal $(60,00-5) = 55$ dB(A).

Dit houdt in dat de aanvullende voorwaarde van de geluidluwe gevel hier niet meer geldt.

De Mgr. Hopmanstraat zelf behoort tot een 30 km/uur gebied en is bovendien afgesloten voor doorgaand verkeer. De geluideisen gelden dan ook uitsluitend ten aanzien van de Beverweg.

De Beverweg vervult een hoofdfunctie in de verkeersafwikkeling, voldoende terugdringen van de verkeersstroom is daarom niet aan de orde. Toepassing van bijvoorbeeld twinlay kan ook nog niet worden voorzien binnen een afzienbare periode.

Bebouwing van deze locatie is te zien als invulling van een open plaats tussen reeds aanwezige bebouwing, deels ook als vervanging van bestaande bebouwing.

9.9 Heusdenhoutsestraat-Kangoeroestraat.

Vanwege de Heusdenhoutsestraat dient ontheffing gevraagd te worden voor een hogere geluidbelasting van $(58,79-5) = 54$ dB(A), uitgaande van een asfaltwegdek (=dab).

Vanwege het Hooghout dient eveneens ontheffing gevraagd te worden voor een hogere geluidbelasting van $(57,75-5) = 53$ dB(A).

Voorwaarde moet zijn dat het aanwezige klinkerwegdek van de Heusdenhoutsestraat binnen een beperkt aantal jaren vervangen dient te worden door een dicht asfaltbetonwegdek.

De Kangoeroestraat en de Lage Kant behoren tot het 30 km/uur gebied. De Wet geluidhinder geluidhinder legt dan geen eisen op.

De verkeersintensiteit blijft beperkt of daalt zelfs iets als gevolg van het VCP Brabantpark. Er is sprake van het vervangen van reeds bestaande bebouwing en van het opvullen van een open plaats tussen bestaande bebouwing.

Ter vergelijking, bij handhaving van de klinkerbestrating op de Heusdenhoutsestraat zou de geluidbelasting ca. 4 dB(A) hoger zijn.

Gevolg daarvan zou zijn de aanvullende eis dat bij woningen minstens één geluidluwe gevel aanwezig moet zijn met daaraan gesitueerd zoveel mogelijk verblijfsruimten, lees slaapvertrekken.

9.10 Eekhoornstraat-Mgr.de Vetstraat.

Vanwege de Mgr.de Vetstraat dient, uitgaande van een asfaltwegdek (=dab), ontheffing gevraagd te worden voor een hogere waarde van $(61,32-5) = 56$ dB(A).

Vanwege de Mgr. Leijtenstraat dient, eveneens uitgaande van een asfaltwegdek (=dab), ontheffing gevraagd te worden voor een hogere waarde van $(63,85-5) = 59$ dB(A).

Voorwaarde moet zijn dat het aanwezige klinkerwegdek binnen een beperkt aantal jaren vervangen dient te worden door een dicht asfaltbetonwegdek.

Handhaving van de klinkerbestrating zou voor beide straten een ca. 4 dB(A) hogere geluidbelasting tot gevolg hebben.

Bij deze hogere waarden geldt als aanvullende eis dat bij woningen minstens één geluidluwe gevel aanwezig moet zijn met daaraan gesitueerd zoveel mogelijk verblijfsruimten, lees slaapvertrekken.

De Eekhoornstraat zelf behoort tot een 30 km/ur gebied.

Er is sprake van het vervangen van reeds bestaande bebouwing en van het opvullen van een open plaats tussen bestaande bebouwing.

9.11 Oosterhoutseweg-Teteringsedijk, de "Driesprong".

a. Locatie westzijde Oosterhoutseweg.

Railverkeerslawaaï.

Afschermende voorzieningen langs het spoor met een "standaard"-hoogte van 1.5 m' plus bovenkant spoor zijn niet in staat een groter deel van de locatie met minder dan 70 dB(A) te belasten.

Dat betekent dat deze locatie zonder zeer ingrijpende afschermende voorzieningen niet of slechts zeer ten dele geschikt is voor nieuwbouw van woningen of andere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Uitgangspunt daarbij is dat, uit milieuhygiënische- en rendements-overwegingen, voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 57 dB(A).

De voorgenomen bouw van woonappartementen, ter plaatse van de in 1995 gesloopte kerk, valt buiten het regime van de Wet geluidhinder omdat ten tijde van de bouwaanvraag, najaar 1995, voor deze locatie geen bestemmingsplan vigeerde. De berekende gevelbelasting van deze appartementen bedraagt overigens 73 dB(A).

Wegverkeerslawaaï.

Het wegverkeerslawaaï vanwege de Tilburgseweg en de Oosterhoutseweg maakt het noodzakelijk om GS te verzoeken om een ontheffing voor een hogere waarde.

Dit is echter van relatieve waarde gezien de grote beperkingen die het railverkeerslawaaï de locatie oplegt.

Want alleen indien de geluidbelasting vanwege het railverkeer tot op of onder de voorkeurswaarde daalt kan gebruik gemaakt worden van een mogelijk verkregen ontheffing voor hogere waarden van $(64-5) = 59$ dB(A) vanwege de Tilburgseweg en van $(60-5) = 55$ dB(A)

vanwege de Oosterhoutseweg.

Dit in verband met de aanvullende voorwaarde dat er minstens één geluidluwe gevel per woning aanwezig moet zijn. Met name verblijfsruimten, lees slaapvertrekken, dienen aan deze geluidluwe zijde te worden gesitueerd.

De verkeersintensiteiten kunnen gezien het karakter van de wegen niet in belangrijke mate teruggedrongen worden.

Afscherming van deze wegen is niet aan de orde uit stedenbouwkundige en praktische overwegingen.

Geluidarme wegdekken zijn hier evenals bij andere locaties voorlopig niet aan de orde. Bovendien worden de geluidbelastingen daardoor onvoldoende teruggedrongen.

Als subcriterium kan worden aangevoerd dat nieuwbouw een open plaats opvult tussen de aanwezige bebouwing en deels ook bestaande bebouwing zou kunnen vervangen.

b. Locatie westzijde Oosterhoutseweg.

Een soortgelijke redenering geldt voor de locatie aan de andere zijde, dat is ten oosten, van de Oosterhoutseweg.

Een ontheffing voor een hogere waarde van $(58,68-5) = 54$ dB(A) vanwege de Oosterhoutseweg zou in principe gevraagd kunnen worden.

Ook hier dient met ingrijpende geluidafschermende voorzieningen de geluidbelasting vanwege de spoorlijn tot op of onder de voorkeurswaarde te worden teruggedrongen.

Het sub-criterium is het opvullen van een open plaats tussen reeds aanwezige bebouwing.

De Texelstraat behoort tot een 30 km/uur gebied.

9.12 Kameelstraat-Hermelijnstraat.

Hier zijn geen belemmeringen aanwezig vanuit de Wet geluidhinder.

De Tilburgseweg veroorzaakt, gezien afstand en aanwezige afschermende bebouwing, geen hogere geluidbelasting dan 50 dB(A).

De bouwlocatie ligt voor het overige in een 30 km/uur gebied zodat vanwege de Giraffestraat, de Kameelstraat en de Hermelijnstraat geen eisen vanuit de Wet geluidhinder gesteld kunnen worden.

BIJLAGEN.

tabel 1.1

Overzicht verkeersgegevens per 1994.

straat	soort weg- dek code	repr.snelh. in km/uur	Etnaalintensiteit en dag/nacht- %		categorïe-verdeling				DAG-periode				NACHT-periode				maat- gevende periode																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
			LV+MV	ZV	mv/ etmaal	dag- %	nacht- %	%	%	%	%	%	%	%	%	%		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%

tabel 1.2 Overzicht verkeersgegevens per 1994.

straat	soort weg- wegdek code	repr.snelh. Etnaalintensiteit in km/uur		etmaal		dag- nacht- %		DAG		NACHT		DAG-periode		NACHT-periode		maat- gevende periode		
		LV+MV	ZV	mvt/ etmaal	%	%	%	%	%	%	%	LV	MV	ZV	LV		MV	ZV
Teteringsdijk																		
Doornbosln-Steenwg	f.asf.	2	50	50	10272	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	634	21,5	12,6	76	3,1	3,1	NACHT
Steenwg-Beverweg	f.asf.	2	50	50	9360	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	577	19,5	11,5	69	2,8	2,8	NACHT
Beverweg-Kwekerijstr	f.asf.	2	50	50	8124	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	501	17,0	10,0	60	2,5	2,5	NACHT
Kweker.str-St.Ignatstrf.asf.		2	50	50	7260	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	448	15,2	8,9	54	2,2	2,2	NACHT
Hoogeind																		
St.Ignatstr-Epelenbergf.asf.		5	50	50	2773	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	178	8,5	1,9	16	0,7	0,1	DAG
Epelenberg-Tijgerhof	f.asf.	5	50	50	2713	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	174	8,3	1,8	15	0,7	0,1	DAG
Tijgerhof-Epelenberg	f.asf.	5	50	50	1309	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	84	4,0	0,9	7	0,3	0,1	DAG
Epelenberg-Hooghout	f.asf.	5	50	50	3475	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	223	10,7	2,3	20	0,9	0,2	DAG
Hooghout																		
Hoogeind-Kangoer.str	f.asf.	5	50	50	4677	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	301	14,3	3,1	27	1,2	0,3	DAG
Kangoer.str-Lage Kant	f.asf.	5	50	50	3820	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	245	11,7	2,6	22	1,0	0,2	DAG
L. Kant-Mgr.Leijt.str.f.asf.		4	50	50	3843	6,5	0,7	3,3	15,0	3,8	15,7	242	7,0	1,2	26	0,9	0,2	NACHT
Mgr.Leijt.str-Agaatstrf.asf.		4	50	50	4883	6,5	0,7	3,3	15,0	3,8	15,7	307	8,9	1,6	33	1,1	0,2	NACHT
Agaatstr-Beverweg	f.asf.	4	50	50	5649	6,5	0,7	3,3	15,0	3,8	15,7	355	10,3	1,8	38	1,3	0,2	NACHT
Mgr.Leijtenstraat																		
St.Ignatstr-M.deVetstrkli.		5	50	50	6914	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	444	21,2	4,7	39	1,8	0,4	DAG
Mgr. de Vetstraat																		
Mgr.Leijtstr-H'houtstrkli.		5	50	50	3927	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	252	12,0	2,6	22	1,0	0,2	DAG
Heusdenhoutsestraat																		
Hooghout-Lage Kant	kli.	5	50	50	5105	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	328	15,7	3,4	29	1,3	0,3	DAG
Lage Kant-Gastakker	kli.	5	50	50	5700	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	366	17,5	3,8	32	1,5	0,3	DAG

tabel 2.1

Overzicht verkeersgegevens per 2005.

straat	soort weg- wegdek code	repr. snelh. in km/uur	Etmaalintensiteit en dag/nacht- %		categorïe-verdeling				DAG-periode				NACHT-periode				maat- gevende periode	
			LV+MV	ZV	mv/ etmaal %	dag- nacht- %	DAG		NACHT		LV	MV	ZV	LV	MV	ZV		
							gem. %	vv %	gem. %	vv %								
St. Ignatiusstraat																		
Wilh. sgl.-Mgr. Hoptm. str	f. asf.	2	50	50	17076	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	1053	35,7	20,9	126	5,2	5,2	NACHT
Mgr. Hoptm. str.-Beverw.																		
Mgr. Hoptm. str.-Beverw.	f. asf.	2	50	50	17136	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	1057	35,8	21,0	127	5,2	5,2	NACHT
Beverw. -Mgr. lei jt. str. f. asf.																		
Beverw. -Mgr. lei jt. str. f. asf.	f. asf.	2	50	50	18900	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	1166	39,5	23,2	140	5,7	5,7	NACHT
Mgr. Lei jt. str.-Tet. dijk f. asf.																		
Mgr. Lei jt. str.-Tet. dijk f. asf.	f. asf.	3	50	50	13302	6,5	0,8	6,2	40,0	6,9	49,0	811	32,2	21,4	99	3,7	3,6	NACHT
Teteringsdijk																		
St. Ignat. str.-Tilb. weg	f. asf.	2	50	50	20532	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	1267	42,9	25,2	152	6,2	6,2	NACHT
Tilburgseweg																		
Tet. dijk-Giraffestr	f. asf.	2	50	50	12492	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	771	26,1	15,3	92	3,8	3,8	NACHT
Giraffestr-Schokl. str																		
Giraffestr-Schokl. str	f. asf.	2	50	50	13728	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	847	28,7	16,8	101	4,2	4,2	NACHT
Wilhelminasingel																		
Cl. Prinsln-Brabantln	f. asf.	3	50	50	24687	6,5	0,8	6,2	40,0	6,9	49,0	1505	59,7	39,8	184	6,9	6,7	NACHT
Brabantl.-St. Ignat. str																		
Brabantl.-St. Ignat. str	f. asf.	3	50	50	22842	6,5	0,8	6,2	40,0	6,9	49,0	1393	55,2	36,8	170	6,4	6,2	NACHT
St. Ignat. str.-Oranjes. f. asf.																		
St. Ignat. str.-Oranjes. f. asf.	f. asf.	3	50	50	16233	6,5	0,8	6,2	40,0	6,9	49,0	990	39,3	26,2	121	4,6	4,4	NACHT
Beverweg																		
Cl. Prinsln-Hooghout	f. asf.	3	50	50	25145	6,5	0,8	6,2	40,0	6,9	49,0	1533	60,8	40,5	187	7,1	6,8	NACHT
Hooghout-St. Ignat. str																		
Hooghout-St. Ignat. str	f. asf.	3	50	50	20562	6,5	0,8	6,2	40,0	6,9	49,0	1254	49,7	33,1	153	5,8	5,6	NACHT
St. Ignat. str.-Antil. str f. asf.																		
St. Ignat. str.-Antil. str f. asf.	f. asf.	3	50	50	13809	6,5	0,8	6,2	40,0	6,9	49,0	842	33,4	22,3	103	3,9	3,7	NACHT
Antil. str.-Teter. dijk f. asf.																		
Antil. str.-Teter. dijk f. asf.	f. asf.	3	50	50	14508	6,5	0,8	6,2	40,0	6,9	49,0	885	35,1	23,4	108	4,1	3,9	NACHT
Cl. Prinsenlaan																		
Wilh. sgl.-H. Hendrikln	f. asf.	2	50	50	19608	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	1210	41,0	24,1	145	6,0	6,0	NACHT
H. Hendrikln-Beverweg																		
H. Hendrikln-Beverweg	f. asf.	2	50	50	18888	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	1165	39,4	23,2	140	5,7	5,7	NACHT
Beverweg-Bijster																		
Beverweg-Bijster	f. asf.	2	50	50	19824	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	1223	41,4	24,3	147	6,0	6,0	NACHT
Bijster-Heerbaan																		
Bijster-Heerbaan	f. asf.	2	50	50	13128	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	810	27,4	16,1	97	4,0	4,0	NACHT
Teteringenstraat																		
Wilh. sngl.-Doornbosln	f. asf.	2	50	50	12024	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	742	25,1	14,7	89	3,7	3,7	NACHT

tabel 2.2 Overzicht verkeersgegevens per 2005.

straat	soort weg- wegdek code	repr. snelh. in km/uur	Etmaalintensiteit en dag/nacht- %		categorïe-verdeling				DAG-periode			NACHT-periode			maat- gevende periode			
			LV+NV	ZV	mvt/ etmaal	dag- %	nacht- %	DAG		aantallen mvt/uur		aantallen mvt/uur						
								gem. %	vw %	zv %	gem. %	LV	MV	ZV		LV	MV	ZV
Teteringsdijk																		
Doornbos(n-Steenwg	f.asf.	2	50	50	15900	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	981	33,2	19,5	118	4,8	4,8	NACHT
Steenwg-Beverweg	f.asf.	2	50	50	14880	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	918	31,1	18,3	110	4,5	4,5	NACHT
Beverweg-Kwekerijstr	f.asf.	2	50	50	10512	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	648	22,0	12,9	78	3,2	3,2	NACHT
Kweker.str-St.Ignatstrf.asf.	f.asf.	2	50	50	9180	6,5	0,8	5,1	37,0	7,6	50,0	566	19,2	11,3	68	2,8	2,8	NACHT
Hoogeind																		
St.Ignatstr-Epelenbergf.asf.	f.asf.	5	50	50	2749	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	177	8,4	1,9	16	0,7	0,1	DAG
Epelenberg-Tijgerhof f.asf.	f.asf.	5	50	50	2523	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	162	7,7	1,7	14	0,7	0,1	DAG
Tijgerhof-Epelenberg f.asf.	f.asf.	5	50	50	2785	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	179	8,5	1,9	16	0,7	0,2	DAG
Epelenberg-Hooghout f.asf.	f.asf.	5	50	50	3130	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	201	9,6	2,1	18	0,8	0,2	DAG
Hooghout																		
Hoogeind-Kangoer.str f.asf.	f.asf.	5	50	50	4236	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	272	13,0	2,9	24	1,1	0,2	DAG
Kangoer.str-Lage Kant f.asf.	f.asf.	5	50	50	2880	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	185	8,8	1,9	16	0,7	0,2	DAG
L. Kant-Mgr.Leijt.str.f.asf.	f.asf.	4	50	50	3833	6,5	0,7	3,3	15,0	3,8	15,7	241	7,0	1,2	26	0,9	0,2	NACHT
Mgr.Leijt.str-Agaatstrf.asf.	f.asf.	4	50	50	4967	6,5	0,7	3,3	15,0	3,8	15,7	312	9,1	1,6	33	1,1	0,2	NACHT
Agaatstr-Beverweg f.asf.	f.asf.	4	50	50	5807	6,5	0,7	3,3	15,0	3,8	15,7	365	10,6	1,9	39	1,3	0,2	NACHT
Mgr.Leijtenstraat																		
St.Ignatstr-M.deVetstrf.asf	f.asf	5	50	50	9020	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	580	27,7	6,1	51	2,3	0,5	DAG
Mgr. de Vetstraat																		
Mgr.Leijtstr-H'houtstrf.asf.	f.asf.	5	50	50	5498	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	353	16,9	3,7	31	1,4	0,3	DAG
Heusdenhoutsestraat																		
Hooghout-Lage Kant f.asf.	f.asf.	5	50	50	5188	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	333	15,9	3,5	30	1,3	0,3	DAG
Lage Kant-Gastakker f.asf.	f.asf.	5	50	50	5938	6,8	0,6	5,5	18,0	5,2	17,3	382	18,2	4,0	34	1,5	0,3	DAG
Overige niet genoemde wegen in en binnen 200 m' van het plangebied zijn niet relevant vanwege een zeer lage verkeersintensiteit of van dat deze wegen in een 30 km/uur gebied gelegen zijn.																		

Overige niet genoemde wegen in en binnen 200 m' van het plangebied zijn niet relevant vanwege een zeer lage verkeersintensiteit of vanwege het feit dat deze wegen in een 30 km/uur gebied gelegen zijn.

BIJLAGE 2.

Historisch bodemonderzoek
Behorende bij het bestem-
mingsplan "Brabantpark"

HISTORISCH BODEM ONDERZOEK

Locatie Ignatiusterrein

Het terrein is in 1992 functioneel gesaneerd. De restverontreiniging bestaat uit zware metalen en PAK (tussen de A- en B-waarde). De op te brengen schone grondlaag (dikte ± 1 m.) mag door de gebruiker en/of eigenaar niet doorbroken worden. Grond benodigd voor de aanleg van de infrastructuur, dient zoveel mogelijk van het terrein afkomstig te zijn. Aanvulling van het restant terrein dient met schone grond te gebeuren. Op basis van deze gegevens en rekening houdend met bovenstaande maatregelen, kan geconcludeerd worden dat er geen risico voor de volksgezondheid bestaat.

Locatie Topaasstraat

Op de oudste beschikbare foto is het perceel in gebruik als landbouwperceel. Na 1960 is op het perceel een school en vermoedelijk een kantoor. Aan de oostzijde van het perceel stroomt de Molenley. Op foto's is te zien dat met name het schoolgebouw uitgebreid is.

Mogelijk is in het schoolgebouw een olie gestookte verwarmingsinstallatie aanwezig geweest. Bij het sportcentrum aan de Topaasstraat 13 is vermoedelijk ook een olietank aanwezig geweest. Uit gegevens van de actie "Denk aan je tank" blijkt dat bij particulieren diverse olietanks in de Topaasstraat aanwezig zijn.

Locatie Voorvang

Op de oudste beschikbare foto is het perceel in gebruik als landbouwperceel. Aan de oostzijde wordt het perceel begrenst door een landbouwweg. Na 1960 is het perceel in gebruik als openbaar groen. De omliggende percelen zijn bebouwd met woonhuizen. De weg aan de oostzijde is nog steeds aanwezig. Op basis van de huidige gegevens is er geen vermoeden van de aanwezigheid van een bodemverontreiniging op de locatie. Een bodemonderzoek in het kader van het bouwbesluit dient deze hypothese te staven.

Locatie Geertshof

Op de foto uit 1954 is te zien dat het perceel deels bebouwd is. Op het terrein staat een loods die aan de zuidzijde begrenst wordt door landbouwpercelen. Na 1960 is het gehele terrein omgeven door een afscheiding of loods. Op verschillende foto's is het ontstane binnenterrein rommelig. Op een afstand van ca. 100m. is een voormalig benzinestation gevestigd. Dit station is reeds in 1950 aanwezig.

Uit archiefgegevens van bouwvergunningen en hinderwetvergunningen blijkt dat een gedeelte van de ontwikkelingslocatie in gebruik is geweest als een opslagplaats voor brandstoffen (kolen en petroleum). Uit deze gegevens blijkt verder dat er een ondergrondse petroleumtank is (geweest) met een aftappunt. Het naast gelegen terrein is in gebruik als tuin.

Op basis van de huidige gegevens bestaat er een vermoeden van de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Alvorens het terrein bebouwd kan worden, dient een bodemonderzoek (conform NVN-5740) en vermoedelijk een sanering uitgevoerd dienen te worden.

Wijzigingslocatie Heusdenhoutsestraat/Kangoeroestraat

Op de foto uit 1954 is te zien dat het perceel deels bebouwd en deels in gebruik is als landbouwgrond. Op latere foto's is te zien dat op het terrein scholen zijn gebouwd. In 1992 is het middelste schoolgebouw gesloopt en ligt het terrein braak. Op basis van de huidige gegevens wordt ter plaatse van de ontwikkelingslocatie geen verontreiniging verwacht. Mogelijk kan bij de voormalige tank bij de school een olieverontreiniging aanwezig zijn. Een bodemonderzoek in het kader van het bouwbesluit dient deze hypothese te bevestigen.

Mgr. de Vetstraat 112/Hooghout

Op de oudste beschikbare foto is het perceel in gebruik als landbouwperceel. Na 1960 is het perceel ingericht als een park, de omliggende percelen zijn reeds bebouwd. Gelet op de voormalige bebouwing is het mogelijk dat het pand met olie gestookt is geweest. Er dient rekening gehouden te worden met de (voormalige) aanwezigheid van een olietank. Echter op basis van de huidige gegevens is er geen vermoeden van de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Een bodemonderzoek in het kader van het bouwbesluit dient deze hypothese te staven.

Oppervlaktewater

Het enige oppervlaktewater in de wijk wordt gevormd door de Molenley. De waterkwaliteit van deze waterloop is over het algemeen redelijk tot goed. De sulfaatnorm in de Molenley wordt echter overschreden. De oorzaak ligt waarschijnlijk in vermeting door de landbouw in het buitengebied.

De waterkwaliteit van de Molenley staat ontwikkelingen in het plangebied niet in de weg.

Bisonstraat/ Antilooptstraat

Op deze locatie was in het verleden een textielbedrijf gevestigd. Later was hier de academie van beeldende kunsten gevestigd. Er hebben een aantal activiteiten plaatsgevonden waarbij mogelijk een bodemverontreiniging is ontstaan (verfcabine, opslag brandbare vloeistoffen). Er heeft een olietank gelegen. Er heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden.

Antilooptstraat/ Bastionstraat

Op de locatie is een vestiging van de PTT aanwezig. Er hebben diverse activiteiten plaatsgevonden waardoor een bodemverontreiniging kan zijn ontstaan (oa olietank, benzinepomp).

Er heeft nog geen bodemonderzoek plaats gevonden.

Locatie van Gastel en Hoekstra

Op locatie is een drankenhandel gevestigd. Het betreft een onverdachte locatie. Mogelijk is er een verontreiniging aanwezig op de locatie Antilooptstraat 83, grenzend aan de locatie. Een uitloper hiervan kan op de locatie aanwezig zijn.

Er heeft nog geen bodemonderzoek plaats gevonden.

Locatie Mgr. Hopmanstraat

Op locatie was het Florijncollege gevestigd. Op de locatie is reeds bodemonderzoek verricht. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht tot matig is verontreinigd met PAK. Dit vormt geen bezwaar tegen eventuele nieuwbouw op deze locatie. Het betekent wel dat de bovengrond, indien overvloedig, beperkt herbruikbaar is. Het verdient de voorkeur te werken met een gesloten grondbalans.

Locatie Heusdenhoutsestraat zuidzijde

Het betreft een onverdachte locatie.

Op het oostelijke deel van de locatie was Florijncollege gevestigd. Op dit gedeelte is reeds bodemonderzoek verricht. Bij dit onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Het westelijke deel van de locatie is nog niet onderzocht.

Drie Locaties hoek Hooghout/ Mgr Leijtenstraat

Er liggen een aantal ondergrondse tanks op de locaties. Hier kunnen bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Verder betreft het onverdachte locaties. Er hebben nog geen bodemonderzoeken plaatsgevonden op deze locaties.

Locatie woongebied de Driesprong

Er liggen diverse ondergrondse tanks op de locaties ten westen van de Oosterhoutseweg bij de parochie en de kerk. Verder betreft het onverdachte locaties. Er heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden.

Locatie Kameelstraat/ Hermelijnstraat

Bij eerder onderzoek op deel van de locatie is een verontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen aangetroffen. Deze verontreiniging is niet afgebakend. Verder zijn geen zaken bekend die wijzen op een bodemverontreiniging.

Grootste deel van het terrein is nog niet onderzocht.

Locatie Hoogeind/ Epelenberg

Er ligt een ondergrondse tank op de locatie. Mogelijk liggen er meerdere. Hier kunnen bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Verder betreft het onverdachte locaties. Er hebben nog geen bodemonderzoeken plaatsgevonden op deze locaties.

BIJLAGE 3.

Overzicht bestaande bedrijven in Brabantpark (1996)

adres	naam bedrijf	omschrijving
Antiloopstraat 41 a	Witte, S.J.	dekenstikkerijen, spreienfabriekene.d.
Antiloopstraat 45 a	Mermans	glasfabrieken - glas- en glasprodukten bouwmaterialen - "doe het zelf"
Antiloopstraat 51	PTT TELECOM	overige constructiewerkplaatsen - gesloten gebouwen
Antiloopstraat 57 -59	Dir. Telefoondistrict Breda	telefoon-, telegraafdiensten e.d.
Antiloopstraat 67	Party Catering Breda	dineruitzendingsbedrijven
Antiloopstraat 75	Chanda Oil Company B.V.	olien, vetten en oliehoudende grond- stoffen
Antiloopstraat 77	Coenraads, J.H.	autoreparatiebedrijven
Antiloopstraat 79	Gommers, Fa.	vaste, vloeibare en gasvormige brand- stoffen (algemeen assortiment)
Antiloopstraat 81	Obourg Haccourt Cement	zakelijke dienstverlening - < 150 m ² vloeropp.
Barnsteenstraat 25	Spanjaardsgat,	tandartsenpraktijk gezondheids en veterinaire diensten - individuele prak- tijk
Bastionstraat 13	Bastion, St. Het	overige houtverwerkende industrie - klein: o.v. < 50 KW
Beverweg 4	Otten B.V., Garage P.	autoreparatiebedrijven
Beverweg 35-41	Artilan Aluminium B.V.	overige constructiewerkplaatsen - gesloten gebouwen non-ferro metaalwalserij
Beverweg 102	Formido	bouwmaterialen - "doe het zelf"
Beverweg 108	Jansen-Knibbeler	overige constructiewerkplaatsen - gesloten gebouwen
Beverweg 110	Heusen, G.F. van	overige houtverwerkende industrie - klein: o.v. < 50 KW
Bisonstraat 3	Jozef MAVO, St.	basis- en voortgezet onderwijs
Bisonstraat 15	I.G.B.	beroepsonderwijs
Brabantlaan 1	Revalidatiecentrum Breda	gezondheids en veterinaire diensten - algemeen

adres	naam bedrijf	omschrijving
Brabantlaan 5	Leistroom, rusthuis	gezondheids en veterinaire diensten - algemeen
Brabantlaan 32	Verschuur, C.J.	detailhandel in vlees, met roken, koken of smelten
Brabantplein		
Brabantplein 6	Reijnders café	
Brabantplein 7	Rabobank	Banken < 150 m ² vloeropp.
Brabantplein 10	P.A.B. Teurlings	Brood en banketbakkerij, met bakken voor eigen winkelbedrijf
Brabantplein 11	Ascot Cleaners B.V.	Chemische wasserijen en ververijen
Brabantplein 14	C.H. Otto	Fietsen-, bromfietsen en motorfietsen reparatiebedrijf
Brabantplein 16	Masters Food	Restaurant
Brabantplein 24	Primarkt B.V.	Supermarkt verkoopopp. > = 250 m ²
Brabantplein 25	Wouters de Vries drogisterijen	Drogisterij
Brabantplein 33	Pizza Uno	Dineruitzendbedrijf
Brabantplein 35	Alanya	Restaurant
Eekhoornstraat 4	Spectrum College	beroepsonderwijs
Eekhoornstraat 19	PNEM	gasdistr. bedr. - gasdrukregel-en meetruimte(kasten en gebouwen b en c)
Epelenberg	Hazelhorst	vlees, met roken, koken of smelten
Epelenberg 1	Regout, T.E.R.	gezondheids en veterinaire diensten - individuele praktijken
Epelenberg 1	Rij, van	gezondheids en veterinaire diensten - individuele praktijken
Epelenberg 1	Kootstra, J.S.P.	gezondheids en veterinaire diensten - individuele praktijken
Epelenberg 8	Bierman, C.J.	cafeteria's, snackbars

adres	naam bedrijf	omschrijving
Epelenberg 20	Roos, A.J.M. de	schoen- e.a. lederwaren- reparatiebedrijven
Heusdenhoutsestraat 1	Olof, Vormingsschool St.	basis- en voortgezet onderwijs
Heusdenhoutsestr. 18	Nuts MAVO	basis- en voortgezet onderwijs
Hoogeind	PNEM	gasdistr. bedr. - gasdrukregel-en meetruimte(kasten en gebouwen b en c)
Hoogeind	Bodima B.V.	bouwmaterialen n.e.g.
Hoogeind	Volders en Zn. B.V., C.	verf en behang
Hoogeind 4	Stomerij Bravo	chemische wasserijen en ververijen
Hooghout	Sweres, Th.J.	vis, met bakken
Hooghout 54	Rommers, A.N.	supermarkten - verkoopopp. ≥ 250 m ²
Hooghout 58	Adank, M.	brood en banket, met bakken
Hooghout 62a	Erve, J.B. van de	vlees, met roken, koken of smelten
Kangoeroestraat 7	Dir. Telefoondistrict Breda	zakelijke dienstverlening - ≥ 150 m ² vloeropp.
Koraalstraat 40	PTT-RAC	autoreparatiebedrijven
Lage Kant	Kantine P.C.P.	besloten consumptieinrichting
Lage Kant	B. en W. van Breda	waterdistributiebedrijf - pompstations < 1 MW
Lage Kant 4	Woodpecker	cafetaria's, snackbars
Lage Kant 6	Steenoven, van	broodbanketbakkerij
Lage Kant 14	Chi Wong Cheung	restaurants - chinees / indisch
Lage Kant 196	de Maat en Willemen B.V., Tandtechnisch Laboratorium	instrumenten- en optische industrie
Langveld	leegstaand	
Langveld 20	PNEM	gasdistr. bedr. -gasdrukregel-en meetruimte(kasten en gebouwen b en c)

adres	naam bedrijf	omschrijving
Loopschansstraat ong	PNEM	gasdistr. bedr. -gasdrukregelen meet- ruimte(kasten en gebouwen b en c)
Loopschansstraat 2b	Antonissen	houtzagerijen en schaverijen
Loopschansstraat 4 a	Brabant, Tandtechnisch Laboratorium	instrumenten- en optische industrie
Marterring 1		(cafe's, bars)
Mgr de Vetstraat 1	Florijn College	beroepsonderwijs
Mgr de Vetstraat 2	SSCC Brabantpark de Poelewei	sociaal culturele instellingen - buurt- en clubhuizen
Mgr Hopmansstraat 1	Nationale Hogeschool voor Toerisme en Verkeer	beroepsonderwijs
Mgr Hopmansstraat 15	Maria Mediatrix MAVO	basis- en voortgezet onderwijs
Mgr van Hooydonkstr. 22	Tol, W.M.W. van	gezondheids en veterinaire diensten - individuele praktijken
Nieuwe Inslag 46	Instituut Borg	beroepsonderwijs
Nieuwe Inslag 85	O.S.V. Omni Sport Vereniging	besloten consumptie-inrichtingen (kan- tines)
Nieuwe Inslag 99	Heerbaan, Sportcentrum de	sportaccomodaties - bowlingcentra
Oosterhoutseweg 2	Jong, A. de	supermarkten - verkoopopp. > = 250 M ²
Oosterhoutseweg 4	d'Arsie, E.	cafetaria's, snackbars
Oosterhoutseweg 4	Grillroom de Nijl	cafetaria's, snackbars
Oosterhoutseweg 97	Putten, van	autoreparatiebedrijven
Schoklandstraat 16	Smits, H.P.J.	machine-industrie - productie- vloerop- pervl. < 2000 M ²
St Ignatiusstraat 6	Bloedbank West-Brabant	gezondheids en veterinaire diensten - algemeen
St Ignatiusstraat 51	Nijs, A.B.C. de/ Boon, W. M. V. D.	gezondheids en veterinaire diensten - individuele praktijken
St Ignatiusstraat 217	Dierenzorg	detailhandel

adres	naam bedrijf	omschrijving
St Ignatiusstraat 219	Pompernickel, Restaria de	cafetaria's, snackbars
St Ignatiusstraat 223	Goorbergh, J. van de	detailhandel
St Ignatiusstraat 231	Roos, A.M. de	schoen- e.a. lederwaren- reparatie- bedrijven
Teteringenstraat 2	Biggelaar, J. van de	bouwmaterialen - verf(waren)
Teteringenstraat 42	Verbaan, Hotel	hotels en pensions - met maaltijd
Teteringsedijk 1	Shufford Mills juc. tape div.	Zakelijke dienstverlening > 150 m ² vloeropp.
Teteringsedijk 3	Nivec	Zakelijke dienstverlening > 150 m ² vloeropp.
Teteringsedijk 5	PRC	Zakelijke dienstverlening > 150 m ² vloeropp.
Teteringsedijk 7	De Bont cs architecten	Zakelijke dienstverlening > 150 m ² vloeropp.
Teteringsedijk 9	Acropolis consultancy	Zakelijke dienstverlening > 150 m ² vloeropp.
Teteringsedijk 11	Ication company	Zakelijke dienstverlening > 150 m ² vloeropp.
Teteringsedijk 22	Loomans-Donkers	farmaceutische, medische, cosmetische artikelen en reinigingsmiddelen
Teteringsedijk 37	Joris Meubelhal	Detailhandel
Teteringsedijk 39	Duikservice Brabant	Detailhandel
Teteringsedijk 42		autoreparatiebedrijven
Teteringsedijk 47	Grada B.V.	Zeep-, was- en reinigingsmiddelen fabriek
Teteringsedijk 53	Molen B.V.	Betonwarenfabriek (metpersen triltafels en bekistingstrillers p.c. < 100 t/d)
Teteringsedijk 58	Cellumica Kunststoffen	kunststofverwerkende fabrieken - zonder fenolharsen
Teteringsedijk 60	Jansen, M.	schoenindustrie
Teteringsedijk 72	Pietersen Autohandel	autoreparatiebedrijven n.e.g. - zonder tectyleerderij

adres	naam bedrijf	omschrijving
Teteringsedijk 87 c	Sponilen B.V.	particulier
Teteringsedijk 89 b	Smit's chocolaterie	cacao en chocoladefabriek
Teteringsedijk 89 d	Alinco fa	
Teteringsedijk 90	Onderzoeksbureau Huisvesting	particuliere huishoudens voor zover met wm-plicht. onderdelen
Teteringsedijk 90	Vita NV	
Teteringsedijk 99	Yam-Yum traitaria	cafetaria, snackbar
Teteringsedijk 103	Cafe Egelantier	
Teteringsedijk 107	Fotostudio	fotoatelier
Teteringsedijk 130	Aldi Albrecht Best B.V.	supermarkt - verkoopopp. $\geq 250 \text{ m}^2$
Teteringsedijk 134	Schrauwen, C.	autoreparatiebedrijven n.e.g. - zonder tectyleerderij
Teteringsedijk 138	Bleikertz, T.J.H.M.	brood en banket, met bakken
Teteringsedijk 140	Mein, H.J.	voedingsmiddelenfabrieken n.e.g.
Teteringsedijk 145	Toerist, cafe de	restaurant/cafe
Teteringsedijk 147	De meubelloods B.V.	detailhandel
Teteringsedijk 146	Vlimmeren, Fa. van	voedingsmiddelenfabrieken n.e.g.
Teteringsedijk 154	Bogers, F.	vis, met bakken
Teteringsedijk 164	Onderdak Dakbedekking	bouwbedrijven (impregneren, bitumine- ren, verven)
Teteringsedijk 166 c	Artin Choc B.V.	brood en banket, met bakken
Teteringsedijk 180	Tegro	particuliere huishoudens voor zover met wm-plicht. onderdelen
Teteringsedijk 220	Esso Ned B.V.	benzineservicestation met LPG
Teteringsedijk 226	Euromaster Banden Service	autoreparatiebedrijven
Teteringsedijk 227	Hero	groente- en fruitconservenfabrieken -jam
Teteringsedijk 230	G.J. van Rijswijk	electrotechnische industrie n.e.g.
Teteringsedijk 236	G. Akkermans	autoreparatiebedrijven
Teteringsedijk 236	De pam	cafetaria, snackbar

adres	naam bedrijf	omschrijving
Teteringsedijk 275	Rebustic Stukaadoorsbedrijf	groothandel in hout/vlakglas en sanitair
Teteringsedijk 297	Future fitness	sportscholen gymnastiekzalen
Texelstraat 1	Buurthuis Driesprong	sociaal culturele instellingen - buurt- en clubhuizen
Tilburgseweg 1	C. v.d. Broek	fietsen-, bromfietsen en motorfietsen reparatiebedrijf
Tilburgseweg 8	Steenkolen handels N.V.	groothandel in vaste brandstoffen klein, lokaal verzorgingsgebied
Tilburgseweg 31	Parkom wand- en vloerafwerkings- bedrijf	
Tilburgseweg 41	Lips loodgietersbedrijf	bouwinstallatiebedrijf
Tilburgseweg 78	Renne schildersbedrijf	bouwmaterialenhandel, verf
Tilburgseweg 139	Baronie B.V.	benzineservicestation zonder LPG
Tilburgseweg 141	S. en H. auto's	autoreparatiebedrijf
Tilburgseweg 166	Wissel F.A.C.	elektrotechnisch ind. n.e.g.
Tilburgseweg 173	Frans Luijken reclame	chemigrafische bedrijven
Tilburgseweg 207 b	Ricar	autowasserijen
Tilburgseweg 211	Stolwerk Helmer	restaurant
Tilburgseweg 222	Pat Y.	restaurant
Tilburgseweg 233	Franken jaguardealer, L.K.M.A.	autoreparatiebedrijf
Tilburgseweg 260	Maagdenberg	
Topaasstraat 7	Florijn College	beroepsonderwijs
Topaasstraat 13	B. en W. van Breda	
Topaasstraat 54-62	Parkveste	particuliere huishoudens voor zover met wm-plicht. onderdelen
Turkooishof 4	Verhoeven, J.	chemische wasserijen en ververijen
Urkstraat 10	Rhee en van den Bergh	houtzagerijen en -schaverijen
Urkstraat 11	Rutchen B.V. autobedrijf	autoreparatiebedrijven

adres	naam bedrijf	omschrijving
Urkstraat 15	Elshout B.V.	autoreparatiebedrijven
Urkstraat 22	Verhoeven B.V.	overige constructiewerkplaatsen, gesloten gebouwen
Wieringenstraat 52	Remogarant	bouwinstallatiebedrijven
Wieringenstraat 54	Snijders G.	overige constructiewerkplaatsen, gesloten gebouwen
Wieringenstraat 56	Brabantse metaalhandel Ruskus VOF	groothandel in ijzer- en staalschroot
Wieringenstraat 57 59	Eurolabel, Drukkerij	vlakdrukkerijen - vlakdrukkerijen n.e.g.
Wieringenstraat 75	Nijkamp en Zn	bouwinstallatiebedrijven
Wilhelminasingel 19	N.C. Trading Holland	zakelijke dienstverlening (kantoren) vloeropp. > = 150 m ²
Wilhelminasingel 37	leegstaand	
Wilhelminasingel 42	Bouwvaria B.V.	groothandel in hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen
Wilhelminasingel 46	Zeeuwse bandencentrale	autoreparatiebedrijf

BIJLAGE 4.
Distributie - planologische uitgangspunten

DISTRIBUTIE - PLANOLOGISCHE UITGANGSPUNTEN

Algemeen

De uitgangspunten voor het gemeentelijke detailhandelsbeleid zijn vastgelegd in het "Beleidsplan buurt- en wijkwinkelcentra". Deze nota is in juni 1992 door de gemeenteraad vastgesteld.

De uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd:

- t.a.v. de verzorgingsgebieden:
 - een herstructurering van de buurt-en wijkwinkelcentra mag geen negatieve invloed hebben op omvang en niveau van het kernwinkelapparaat;
 - in Breda worden geen stadsdeelcentra toegelaten;
 - per verzorgingsgebied streven naar een evenwicht in vraag en aanbod, op het niveau van buurt-en wijkwinkels;
 - streven naar concentratie binnen een hiërarchische structuur.
- het aanbod van goederen:
 - hoogfrequent aan te schaffen goederen dienen alle binnen de "ruimtelijk begrensde verzorgingsgebieden" aangeboden te worden;
 - buurtcentra dienen een volledig pakket dagelijkse artikelen aan te bieden, waarbij de aanwezigheid van een supermarkt (minimaal 600 m² v.v.o.) essentieel is;
 - in wijkcentra dienen ook minder frequent aan te schaffen artikelen aangeboden te worden. Laagfrequent aan te schaffen goederen slechts in beperkte mate (voorzover ze momenteel deel uitmaken van het aanwezige aanbod);
- de gewenste winkelstructuur:
 - bestaande centra zo veel als mogelijk inpassen binnen de toekomstige structuur;
 - het streven naar overplaatsing van levensvatbare bedrijven uit de perspectief-arme centra;
- invulling van de winkelcentra:
 - in de winkelcentra maximaal 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte inrichten voor publieksgerichte functies (kapper, bank, horeca e.d.);
 - bevorderen dat door thuisbezorging eventuele leemten, die ontstaan vanwege te grote loopafstanden, opgevuld worden.

Winkelcentrum Brabantplein

Het winkelcentrum Brabantplein, d.i. inclusief de winkelstrip aan de St. Ignatiusstraat, heeft in het verleden goed gefunctioneerd als wijkwinkelcentrum.

In de jaren '80 is er echter een achteruitgang opgetreden, die tot leegstand leidde. De bestrijding van deze leegstand heeft geleid tot een onvolledige en minder samenhangende branchering en functionele afstemming.

De komst van een supermarkt op het plein is voor het winkelcentrum positief geweest. De algemeen geldende ontwikkelingen in de vraag- en aanbodzijde en in de bevolkingssamenstelling vragen echter om verdergaande maatregelen om te komen tot een bij de wijkfunctie passend niveau.

Het winkelcentrum heeft momenteel een omvang van ca. 6000 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.). Dit is ongeveer 4500 m² verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.). De omvang van de detailhandel daarin is ca. 2800 m² v.v.o., te weten ca. 2500 m² v.v.o. op het plein zelf en ca. 300 m² v.v.o. aan de St. Ignatiusstraat.

Iets meer dan 50 % van het totale v.v.o. wordt in beslag genomen door non-foodzaken. Bij het food aanbod domineert de supermarkt sterk.

Het rapport "Vernieuwing winkelstructuur Breda-Oost" (IMK, maart 1990) geeft al aan dat voor een aantrekkelijk wijkwinkelcentrum het food aanbod op het Brabantplein onvolledig is; foodspeciaalzaken, zoals kaas, zuivel/noten of vis ontbreken. Ook de non-foodsector kan de kwaliteit en de omvang verbeterd worden. Hierbij moet worden gedacht aan textiel, stoffen, boek- en kantoorartikelen.

Bij de aanvullende branches valt het grote aantal bankfilialen en kappers op.

Uit het voorgaande blijkt dat de verhouding winkelvloeroppervlak - niet-winkelvloeroppervlak, alsmede de verhouding b.v.o.-v.v.o. aanzienlijk ongunstiger is dan normatief en als ook aangegeven in beleidsplan buurt- en wijkwinkelcentra.

Een knelpunt is daarnaast het ontbreken van een functionele aansluiting tussen het Brabantplein zelf en de vestigingen aan de St. Ignatiusstraat.

Beleid

Het Brabantplein leent zich het best als het toekomstige wijkwinkelcentrum voor Breda-Oost, waarbij een algemeen attractief aanbod van belang is. Dat houdt onder meer in dat naast het bestaande aanbod er mogelijkheden zijn voor ondernemers, die zich meer specifiek op bepaalde groepen willen richten, zoals (jonge) gezinnen, etnische huishoudens en oudere consumenten.

Het IMK heeft in "vernieuwing winkelstructuur Breda-Oost" berekend dat voor een optimale functie als wijkwinkelcentrum naast herverkaveling en renovatie een uitbreiding met ca. 1200 m² v.v.o. wenselijk is.

Overeenkomstig de uitgangspunten in het "Beleidsplan buurt- en wijkwinkelcentra" bestaat de mogelijkheid tot verplaatsing voor ondernemers elders uit Brabantpark naar het Brabantplein. De mogelijkheid van verplaatsing van de winkels aan de St. Ignatiusstraat naar het plein, dient onderzocht te worden. Indien dit niet haalbaar blijkt te zijn dient middels ruimtelijke maatregelen de functionele en ruimtelijke aansluiting met het Brabantplein verbeterd te worden.

Op grond van het bovenstaande wordt in dit bestemmingsplan op de winkelstrip aan de Ignatiusstraat een ruime juridische bestemming gelegd. Binnen deze bestemming blijft detailhandel mogelijk. Mocht verplaatsing van de winkels naar het plein op termijn mogelijk zijn, dan kan de vrijgekomen ruimte aan de St. Ignatiusstraat ook voor zakelijke dienstverlening en/of sociaal-culturele en medische voorzieningen gebruikt worden. Op deze manier wordt voorkomen dat er leegstand ontstaat, wat een negatief effect heeft op de omgeving.

BIJLAGE 5.
Verslag inspraak.

GEMEENTE BREDA
DIENST RO/EZ
PROJECTMANAGEMENT

INSPRAAKAVOND OVER HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN BRABANTPARK.

Datum : 23 juni 1994 - 20.00 uur

Plaats : Florijncollege - Heusdenhoutsestraat 18 - Breda.

Aanwezig :

groot aantal buurtbewoners en andere betrokken mensen (zie presentielijsten)

gemeente Breda:

de heer Kolen	- dienst Ro/Ez - projectmanagement
mevr. Ruis	- dienst Ro/Ez - ruimtelijke ordening / juridische zaken
de heer Sinnema	- dienst Ro/Ez - ruimtelijke ordening / stedenbouw
de heer Vollaard	- dienst Ro/Ez - ruimtelijke ordening / stedenbouw
mevr. Jacobs	- dienst Ro/Ez - verslaglegging

1. Opening / inleiding.

- De heer Kolen, voorzitter van deze avond, heet ieder welkom. Hij stelt de mensen achter de tafel voor: mevrouw Ruis is planologisch jurist en de heren Vollaard en Sinnema zijn stedenbouwkundigen. Vervolgens licht hij de agendapunten kort toe.
- Via de een huis-aan-huis verspreide circulaire is men uitgenodigd voor deze avond. Hierin is al een beknopte toelichting omtrent het ontwerp-bestemmingsplan en de procedure gegeven. Ook is aangegeven waar men het plan kan inzien.
- In de pauze kan men, indien daar behoefte aan is, schriftelijke vragen indienen, die als eerste na de pauze beantwoord zullen worden. Na de pauze kan men mondeling vragen stellen en reageren.
- Er wordt van deze avond een verslag gemaakt. Wie de presentielijst invult, ontvangt het verslag thuis.

2. Toelichting op het ontwerp - bestemmingsplan.

De heer Vollaard geeft de volgende toelichting aan de hand van sheets en overheadprojector.

- **Waarom een nieuw bestemmingsplan?**

In 1989 is hier het experimenteel project buurtbeheer Brabantpark gestart. In dit kader werd een ontwerp-ontwikkelingsschets opgesteld, waarop mensen via een inspraakprocedure konden reageren. De inspraakgegevens werden verwerkt in een definitieve, door het college van B. en W. vastgestelde, ontwikkelingsschets. Dit vormt de basis voor het ontwerp-bestemmingsplan Brabantpark.

Ook is het nodig om eens per 10 à 15 jaar het ruimtelijk beleid te actualiseren. Hiervoor is in 1991 de ontwikkelingsschets Brabantpark geschreven en een nota van wijziging volgde in 1993.

- Het betreft het gebied tussen de Wilhelminasingel, Claudius Prinsenlaan, Molenley, de groenstrook die Brabantpark van Heusdenhout scheidt, de Driesprong en de zuidkant van de Teteringsedijk.
- De ontwikkelingsschets is een 'voorloper' van het bestemmingsplan. Het doel is de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te behouden. Via de ontwikkelingsschets krijgt men inzicht in diverse aspecten zoals verkeer, groen, winkels, scholen e.d. Beheergebieden en ontwikkelingslocaties zijn duidelijk.

De doelstellingen zijn:

- * de woonfunctie is de belangrijkste functie; bijzondere functies langs de hoofdstructuur.
- * het behoud van de hoofdstructuur
- * ontwikkeling van een wijkcentrum
- * aansluiten op mobiliteitsbeleid, heldere verkeersstructuur
- * versterken van de groenstructuur.

- De opzet van het bestemmingsplan:

toelichting » » planfilosofie

- voorschriften » » regelgeving
- plankaart » » regelgeving
- De kern-elementen van het bestemmingsplan:
 1. verkeersstructuur
 2. centrum Brabantpark
 3. beheergebieden » woongebieden
 4. ontwikkelingslocaties » 6 locaties

verkeerstructuur:

Het algemeen beleid kenmerkt zich door:

- beperking van de groei van de automobilititeit
- versterking openbaar vervoer en langzaam verkeer

Hoofdwegen:

- Cl. Prinsenlaan 2 x 2 banen
- Singel 2 x 1 baan
- Hooghout - Hoogeind en Heusdenhoutsestraat zijn wijk- en buurtontsluitingswegen.

centrum Brabantpark:

- plannen voor het revitaliseren van het Brabantplein. Noodzaak van goede parkeervoorzieningen.
- functies in omgeving:
meldpunt, Poelewei, Focusproject in de buurt. Ook het park heeft een wijkfunctie.
Er is een aantal kleine winkelstrips: Epelenberg, Hooghout en Lage Kant. In het economisch beleid van Breda wordt de toekomst van deze kleine strips somber ingeschat. Daarom wil men het mogelijk maken, via dubbel bestemmen, dat hier ook andere functies in kunnen komen, zoals bijvoorbeeld een fysiotherapeutpraktijk e.d.

beheergebieden - woongebieden:

- het doel is het behoud van kwaliteit in het woon- en leefgebied.
- bestemming 'woongebied': hieronder wordt verstaan woningen, straten, plantsoenen, garages, huisartsen, speelplekken enz.
- het karakter van het beleid richt zich op beheer en herinrichting (in overleg met bewoners).
- voorschriften bebouwing: bouwdiepte maximaal 12 m1 en oppervlak maximaal 50%.

ontwikkelingslocaties:

1. Ignatiusterrein
2. Ignatiusstraat / Eekhoornstraat
3. Topaasstraat
4. Voorvang
5. Geertshof
6. Kangoeroestraat (wijzigingsbevoegdheid)

Verruiming van de bestaande voorschriften:

Blokkendoos

van Gastel en Hoekstra

JCHLD

Toe te voegen:

Bisonstraat (St. Joost)

1. Ignatiusterrein:

Het Florijncollege heeft haar oog laten vallen op een deel van dit terrein. Er komt een nieuw plan dat herkenbare onderdelen bevat van hetgeen de heer Vollaard toont.

Het huidige plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- woningbouw: meergezinswoningen en eengezinswoningen
- behoud van de boomgroep
- behoud van revalidatie centrum (+ uitbreiding) en bloedbank
- wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van 'onderwijs'
- ontsluiting vanaf Ignatiusstraat, singel (½) en Brabantlaan (½)

2. Ignatiusstraat / Eekhoornstraat:

- bestemd voor meergezinswoningen

- hoogte maximaal 12 bouwlagen (hoogte accent)
- artikel 19 procedure afgerond, start bouw najaar 1994.

3. Topaasstraat:

- bestemd voor meergezinswoningen
- hoogte maximaal 4 lagen
- aantal gebouwen: 4
- urbanvilla, bijvoorbeeld appartementen voor ouderen

Het betreft feitelijk 2 terreinen. Als er gebouwd wordt start men waarschijnlijk op de plek van de kleuterschool.

4. Voorvang:

- bestemd voor eengezinswoningen of woningen met praktijkruimten
- verbetering toegang.
- 5 woningen: bedoeld om de route tussen Heusdenhout en Brabantpark iets meer gezicht en sociale controle te geven. Het betreft een kwalitatieve toevoeging.

5. Geertshof:

- bestemd voor eengezinswoningen ($\pm$ 8)
- afronding plein.

6. Kangoeroestraat: (wijzigingsbevoegdheid)

De kans is aanwezig dat een deel van het Florijncollege en het PTT-codeercentrum voor woningbouw zal worden gebruikt, met name voor eengezinswoningbouw.

- bestemd voor eengezinswoningen
- oriëntatie naar Heusdenhoutsestraat en Kangoeroestraat
- langzaam verkeersverbindingen aansluitend op Karbouwstraat en Wolvenring.

Samenvattend:

- Het bestemmingsplan Brabantpark is een conserverend plan met enkele ontwikkelingslocaties. Op de ontwikkelingslocaties vindt hoofdzakelijk woningbouw plaats.
- De heer Kolen vult aan dat het bestemmingsplan tot stand is gekomen in samenspraak met een aantal bewoners, die deel hebben genomen aan het buurtbeheerproject. Omdat dit proces al ver gevorderd is, is het mogelijk wel besluiten te nemen over ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is gebleken bij de beslissingen rond het Florijncollege. Het college van B. en W. heeft besloten om nieuwbouw op het Ignatiusterrein van het Florijncollege toe te staan.
Uit de verkoop van de huidige panden zullen financiële middelen vrij komen. Ook het ministerie, de gemeente en het Florijncollege zelf dragen in de kosten bij. Er worden 3 vleugels gebouwd. De gemeenteraad is het in principe eens. Een en ander dient in contracten verder te worden uitgewerkt. Wanneer tot ondertekening is besloten is de zaak definitief. Dit houdt dan in dat binnen redelijke termijn op verschillende s in Brabantpark de in het bestemmingsplan beschreven ontwikkelingen zich zullen voordoen. Een aantal jaren vooruit denkend geeft dus de mogelijkheid om voortvarend op situaties te reageren.

3. Juridische aspecten.

Algemeen:

Mevrouw Ruis zet uiteen dat het vanavond een inspraakavond betreft. Het betreft de wettelijk geregelde inspraakprocedure in het kader van het bestemmingsplan. Via de verslagen die worden gemaakt wordt de mening van de mensen meegenomen. De mensen die de presentielijsten hebben getekend, krijgen het verslag van deze inspraakbijeenkomst thuis gestuurd. Al hetgeen in de verslagen staat wordt de verdere procedure meegenomen. Alle opmerkingen ten aanzien van de inhoud van de plannen worden in het verdere proces meegenomen en meegewogen. Het college van B. en W. stelt het verslag vast. De bewoners van deze avond kunnen eventuele opmerkingen kenbaar maken.

Bestemmingsplan / planvoorbereiding:

a. Voorontwerp - bestemmingsplan (1e fase)

Dit wordt in de inspraak gebracht

De gemeente verzamelt de opmerkingen van de instanties en betrokken bewoners en andere belanghebbenden. Dit kan leiden tot aanpassing van het plan.

b. Ontwerp-bestemmingsplan.

Dit wordt aangekondigd in dagblad 'de Stem'.

Bewoners kunnen schriftelijk een bezwaarschrift/zienswijze indienen bij de gemeenteraad.

De gemeenteraad bekijkt de zienswijzen en stelt vervolgens het bestemmingsplan vast.

c. Het plan wordt ter visie gelegd. Bewoners kunnen wederom schriftelijk bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten. Dit wordt in dagblad 'de Stem' aangekondigd.

d. Na goedkeuring volgt de 3e ter visielegging. Men kan in beroep bij de afdeling bestuursrecht-spraak.

Alle fases van de ter visielegging, wanneer en de termijn, worden gepubliceerd in de vrijdageditie van dagblad 'de Stem'. De totale procedure neemt circa 2 jaar in beslag.

P A U Z E.

4. Reacties/vragen van bewoners e.a. + beantwoording en gedachtenwisseling.

v. = vraag/reactie

a. = antwoord

v. Moet je eerst bij de gemeenteraad een bezwaar ingediend hebben om bij de provincie mee te tellen of kun je ook direct bij de provincie terecht?

a. Mevrouw Ruis licht toe dat ieder die bezwaar wil maken dit in principe eerst bij de gemeenteraad moet doen. Degenen die dat hebben gedaan, kunnen door naar de provincie. Een uitzondering hierop: als de gemeente het bestemmingsplan anders heeft vastgesteld dan het ter visie heeft gelegen, dan kan men tegen die wijziging rechtstreeks bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten.

Wanneer men bij de gemeenteraad geen bezwaar heeft gemaakt en men heeft daar een reden voor die men kan aantonen, kan dit eveneens.

v. Bewoner Topaasstraat: wij hebben geluidsoverlast van de bus bij de bussluis. Door een andere inrichting van de straat, bijvoorbeeld asfalt in plaats van klinkers kan dit verminderen. Wordt dit in het bestemmingsplan geregeld?

a. Nee, het bestemmingsplan gaat over stedenbouwkundige structuren en niet over de inrichting van de openbare ruimte.

v. Vervalt overleg/inspraak met de gemeente bij een artikel 19 procedure? Dit in relatie tot eind van de Ignatiusstraat.

a. Mevrouw Ruis legt uit dat bij een bestemmingsplan, bij het voor-ontwerp, een reactie wordt gegeven door verschillende instanties zoals de waterschappen, de Kamer van Koophandel, het ministerie van Defensie, de Provinciale Planologische Commissie enz. Bij een artikel 19 procedure gaat het om een concreet bouwplan. Bij het bouwplan zelf worden deze instanties niet ingeschakeld. Er dient echter een planologisch kader te zijn om die plannen

te beoordelen en dat is het bestemmingsplan. Voor de beoordeling wordt dit bestemmingsplan meegezonden. Een artikel 19 procedure is het voornemen om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, bepaalde ontwikkelingen al in gang te zetten.

- v. Er wordt in de ontwikkelingsschets gesproken over 4 à 5 bouwlagen en nu gaat men 12 bouwlagen plaatsen. (kop Ignatiusstraat/Eekhoornstraat en Eekhoornstraat).
- a. De heer Vollaard licht toe dat in de ontwikkelingsschets die als woningbouw werd aangegeven. Destijds is geadviseerd binnen de gemeente om daar een 'toren' neer te zetten om dit punt als blikvanger te markeren. Het mag 10 bouwlagen zijn: dit was een idee. In het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan staat dit ook opgenomen: 12 lagen.
- v. Ik heb alle bijeenkomsten die over dit onderwerp gingen bezocht. Er is altijd gezegd: 4 à 5 lagen en nu komt u met 12 lagen!
- a. De heer Kolen antwoordt dat over het gedeelte achter het Florijn- en Spectrumcollege altijd is gezegd: hier dient een accent te komen, dus een markant gebouw. Vanuit de gemeente is gezegd minimaal 4 à 5 lagen en hier staat nu maximaal 12.
- v. De heer Seelen:
Ik heb van de heer Vollaard begrepen dat de doelstelling van het buurtbeheer moet zijn om de kwaliteit van het wonen veilig te stellen. Hier ben ik het mee eens. Ik spreek namens de bewoners van het van Koolwijkpark. Wij zijn bezorgd over de vraag of de kwaliteit van onze woonomgeving op de langere duur wel behouden zal blijven. Ik verbaas mij erover dat wij in zo'n korte tijd 3 totaal verschillende bestemmingsplannen voorgeschoteld krijgen van het Ignatiussterrein. Het eerste is circa 10 maanden geleden: seniorenwoningen, 2 onder 1-kap e.d. Dit is van tafel geveegd. Wij hebben toen een uitgebreid gesprek gehad met de architect en dit ging over sociale woningbouw. Nu worden wij geconfronteerd met de bouw van het Florijncollege op dat terrein. Dit is in circa 10 maanden gebeurd. Als bewoner weet je nu niet meer waar je aan toe bent. Wat heeft inspraak voor zin als het zo gaat? Wij maken ons grote zorgen over de woonomgeving als gevolg van de realisatie van de plannen. Wij zijn tegen de vestiging van de Nationale Hogeschool voor Toerisme en Verkeer geweest. Dit komt er toch. Wij zijn ook niet voor de vestiging van het Florijncollege en dit komt er waarschijnlijk toch ook. Waar zijn wij mee bezig? Wij komen te wonen tussen grote opleidingsinstituten met duizenden leerlingen. Ik verzoek u met klem om met name maatregelen te nemen om te zorgen dat wij niet opgezadeld worden met parkeer- en verkeeroverlast.
Bijvoorbeeld door het betaald parkeren op het Chasséveld neemt het aantal auto's dat nu het van Koolwijkpark binnen komt dag na dag toe. Ik verzoek u om op korte termijn ons voorstellen te doen om dit soort negatieve gevolgen van de vestiging van instituten en het betaald parkeren op het Chasséveld te voorkomen.
- v. Mevrouw v. Gisbergen:
Ik ben het met de heer Seelen eens inzake bezorgdheid over de negatieve gevolgen van de vestiging van weer een school. Dit geldt in nog sterkere mate voor de bewoners achter de Ignatiusstraat. Zij merken het meest van de vestiging van de school.
- v. De heer Lips:
Ik spreek namens alle winkeliers in Brabantpark. Ik attendeer op het feit dat als men vanuit de gemeente iets met winkeliers wil bespreken men geen inspraakavond op een koopavond moet organiseren.
Ik ben boos over de denigrerende wijze waarop over de buurt- en kleine winkelcentra wordt gesproken. Dit is beneden alle peil. De kleine winkelcentra in dit deel van Breda lopen allemaal goed. U heeft het steeds over 'dat Brabantplein'. Wij hebben afgesproken om in het kader van milieu-effecten de automobilititeit terug te dringen. Wanneer de mensen hun auto weg doen, en ook in het kader van de vergrijzing, dan zijn die kleine winkelstrips van groot belang voor de dagelijkse boodschappen. De mensen bezoeken deze winkels graag. In 1988 is er een onderzoek geweest. Hieruit bleek o.a. dat de kleine winkelstrips het in deze wijk juist erg goed doen. Wij willen niet dat er een wijziging van de bestemming komt. Wij willen niet, dat als er een winkel leeg komt, dat er een fysiotherapeut in komt. Wij willen voor onze mensen in de wijk blijven zorgen en samen met die mensen ons werk doen. Ik verzeker u ook dat er morgen een boze brief naar het college gaat met afschrift aan alle fracties.

- a. De heer Vollaard antwoordt dat als zijn woorden mensen hebben gegriefd hem dit spijt en hij biedt hiervoor excuses aan. Hetgeen hij heeft gezegd betreft een landelijk beeld. In Brabantpark ligt dit anders, hetgeen niet wegneemt dat de gemeente toch bevreesd is. Het is van belang dat er in de directe omgeving ook winkels zijn die voorzien in de eerste levensbehoefte. Maar toch bestaat het risico dat er iets met die strips gaat gebeuren, wat ook gemeentelijk beleid is. Vandaaruit heeft men gedacht: wij moeten de bestemming naast de detailhandel toch verruimen, zodat leegstand wordt voorkomen. Daarom worden ook andere functies in die winkelstrips toegestaan, zodat er toch 'loop' blijft naar zo'n strip en dat er geen dichtgespijkerde gevel komt. Dat beeld is namelijk voor niemand goed.
- v. Het aantal m² b.v.o. moet niet verder worden uitgebreid. Dit moet de eerste invalshoek zijn.
- a. De heer Kolen heeft begrepen dat het verhaal van de heer Vollaard verkeerd is overgekomen. Het is niet de bedoeling om de winkelstrips in hun bestaan te bedreigen. Echter, als men kijkt naar Hoge Vucht: daar is geen winkelstrip meer. Ook in de Haagse Beemden doet zich deze ontwikkeling voor. Dit zijn toch de ontwikkelingen die gaande zijn. De gemeente wil voorkomen dat er leegstand en verloedering plaats vindt. Daarom is de dubbelbestemming voorgesteld.
De gemeenteraad heeft het beleid rond de wijk- en buurtwinkelcentra vastgesteld. Bij de opstelling van een bestemmingsplan is dit één van de uitgangspunten.
- a. De heer Lips antwoordt dat de gemeenteraad ook heeft gezegd: gaat u verder met uw beleid, maar in de wijken waar de winkeliers het er niet mee eens zijn komt er geen uitbreiding van b.v.o.
- a. De heer Kolen licht toe dat de ambtenaren het beleid uitvoeren dat is vastgesteld. De gemeenteraad bepaalt wat er gebeurt.
- v. Artikel 19-procedure: nu wordt moeite gedaan voor 5 kleine bouwlocaties voor het bestemmingsplan en dit wordt via de gemeente naar de provincie gebracht. Straks wil de gemeente bijvoorbeeld bij de kerk woningen laten bouwen. Blijft artikel 19 dan achterwege, of komt dat weer terug?
- a. De heer Vollaard licht toe dat men nu gehouden is aan het vigerende bestemmingsplan, dat al wat verouderd is. Het voorliggende plan heeft nog geen rechtskracht. Deze voorstellen zijn de ontwikkelingen die de gemeente nu bekend zijn. Waar u aan refereert daar weet men binnen de gemeente formeel niets van. Vooralsnog gaat men daar dus niet vanuit. Men zit in de fase van het vooroverleg. Iedereen kan zijn zienswijze inbrengen, ook het bisdom. Alles wordt afgewogen of het een verstandige zaak is.
Het gebruik van de artikel 19 procedure is het naaijen van de redelijk oude bestemmingsplannen.
Mevrouw Ruis voegt toe dat in een bestemmingsplan de gemeente zaken vastlegt zoals zij denkt dat in een deel van de stad of wijk de dingen moeten gebeuren. Het duurt echter geruime tijd voor een bestemmingsplan rechtskracht heeft. Bij Brabantpark was de voorbereidingstijd 5 jaar. Na alle fases is men weer 2 jaar verder. Om hier nu niet op te moeten wachten kan men via een artikel 19 procedure zaken eerder realiseren. Uitgangspunt hierbij is echter altijd het kader zoals dat in het bestemmingsplan staat aangegeven. Er kunnen zich echter altijd ontwikkelingen voordoen die men nu niet kan voorzien. Op het moment dat dat gebeurt kan de gemeente zeggen: wij willen toch die ontwikkeling realiseren en dan is daar de art. 19 procedure voor. Dit gebeurt echter wel altijd met inspraak.
De heer Kolen attendeert erop dat het ontwerp-bestemmingsplan tussen vandaag en de 1e keer dat het ter visie ligt er zaken kunnen veranderen. Het is dus goed om te kijken wat er uiteindelijk instaat.
- v. De heer Seelen:
Wij zitten hier op uitnodiging van de gemeente: inspraak! Als ik voorstel om verschillende zaken van de heer Vollaard in stemming te brengen en de meerderheid zegt 'nee'. Wat gebeurt er dan?
- a. De heer Kolen antwoordt dat alle reacties in het verslag worden opgenomen. Er wordt de mensen de gelegenheid geboden om al hun argumenten te vertellen.
- v. Ik kom al een paar jaar op inspraakavonden: de zaken gaan toch altijd door zoals de gemeente ze voorstelt.

- a. De heer Vollaard ontkent dat en licht toe dat in Hoge Vucht een woontoren was voorgesteld. De buurt kon via een inspraakavond haar mening geven en zij was er tegen. Het plan gaat niet door. Er wordt wel degelijk naar argumenten van bewoners geluisterd. De heer Kolen voegt toe dat alle opmerkingen in het verslag komen. Dit verslag gaat naar het college van B. en W. en hier wordt grote aandacht aan geschonken. Ook bij de opstelling van het plan heeft al inspraak plaatsgevonden. Er is een aantal mensen in Brabantpark die aan dit plan meegewerkt hebben. De heer Vollaard heeft met deze mensen gewerkt. Het zal echter nooit zo zijn dat iedereen tevreden is, want er zijn altijd verschillende belangen. Ook zijn er algemeen stedelijke belangen die niet altijd overeenkomen met de belangen van buurten of personen. Dit geldt ook voor het Ignatiusterrein.
- De heer Seelen heeft 3 ontwerpen gezien die rechtstreeks van de tekentafel kwamen. Omdat het zaak is om de mensen nadrukkelijk bij de uitwerking te betrekken is er diverse keren over gesproken, o.a. met de wijkraad, over bijvoorbeeld de bomengroep. Het 3e ontwerp is ontstaan door een argument van stedelijk belang, n.l. dat het Florijncollege naar het Ignatiusterrein komt. Het is hier een goede en het monumentale gebouw wordt gerestaureerd. De wijkraad was het hier mee eens. De heer Seelen weet dat wij daar morgenmiddag met alle participanten over gaan praten en daarna wordt het voorgelegd aan de omwonenden.
- v. Wat gaat er met het Brabantplein gebeuren? Is daar een ontwikkeling gaande?
- a. De heer Kolen licht toe dat hier in het verleden met een aantal ondernemers uit Brabantpark over is gesproken. Vanuit de idee van de voormalige ontwikkelingsschets is gezegd: men moet op grond van gemeentelijk beleid naar een goed plan met bestaansmogelijkheid. Er is door een projectontwikkelaar belangstelling getoond. ABN/AMRO en het college werkten dit uit in een uit 3 onderdelen bestaande samenwerkingsovereenkomst:
1. programma van eisen » goedgekeurd. Dan wellicht al of niet uitbreiding van b.v.o. Dit gaat naar het college. Indien het college en ABN/AMRO het eens zijn over het programma,
 2. wordt het ontwikkeld in een tekening. Indien accoord, dan kan dit leiden tot een bouwplan.
 3. Bouwen.
- Het struikelblok is dat de projectontwikkelaar van mening is dat de parkeersituatie verbeterd moet worden. Dan de zuidzijde van de Ignatiusstraat anders inrichten. Ook de Nat. Hogeschool voor Toerisme en Verkeer en het Florijncollege hebben voor het verkeer consequenties. Reconstructie van de Ignatiusstraat kost echter veel geld en dat is er op dit moment niet. Het programma van eisen is nog niet definitief afgerond.
- v. De heer Schippers:
- Is een deel van het Ignatiusterrein voor het Florijncollege of helemaal?
- a. De heer Kolen licht toe dat een deel voor het Florijncollege is. De bomengroep blijft gehandhaafd en aan de oostelijke zijde komt woningbouw. Links komt het Florijncollege en daaronder het revalidatiecentrum. Het Florijncollege moet zorgdragen voor parkeren op eigen terrein. De gemeente tracht de verkeersoverlast zoveel mogelijk te beperken en zal zorgen dat er geen sluipverkeer richting Ignatiusstraat via het park gaat. Daarom zal men ook met de betrokken mensen praten.
- v. Topaasstraat: het versterken van de groenstructuur. De woonfunctie is de belangrijkste factor. Er komen meergezinswoningen. Waarom geen ouderenwoningen?
- a. De heer Vollaard licht toe dat men hier tegen de beperking van het bestemmingsplan aanloopt. Men kan niet alles regelen in een bestemmingsplan. Het plan spreekt zich uit over rooilijnen, hoogte en functies. Echter niet over het soort woningen en welke prijsklasse.
- v. Er gaat veel groen verloren door bebouwing.
- a. De heer Vollaard licht toe dat dit erg meevalt. Alles wat nu groen is heeft ook nu niet de bestemming 'openbaar groen'. Het terrein halverwege de Ignatiusstraat is een groot grasveld. Het vigerende bestemmingsplan geeft echter al aan: bouw voor bijzondere doeleinden. Dit alleen niet uitgevoerd. Het betreft dus 'schijn'groen.

- v. Ik woon bij de Topaasstraat/Agaathstraat. Er komt op het grasveld een kantoorgebouw en flats van 4 lagen. Dit gebeurt op meerdere s. Waar blijven de bomen en struiken?
- a. De heer Vollaard antwoordt dat in een stad gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. De mensen hebben steeds meer ruimte nodig. Het aantal inwoners van Breda is nauwelijks gegroeid, terwijl toch de Haagse Beemden erbij zijn gekomen. De groei die in de stad is mag niet verder naar buiten. Dit is rijksbeleid. Men moet dus binnen in de stad uitbreiden, hetgeen een verdichting inhoudt. Het groen blijft dus buiten.
- v. Het heet hier niet voor niets Brabantpark. Dit is het karakter van onze wijk. Ik ben tegen het hoge gebouw aan de Eekhoornstraat.
- a. De heer Kolen zet uiteen dat men keuzes moet maken. Iedereen wil een huis, dus men moet de hoogte in. De 'toren' in de Eekhoornstraat is goedgekeurd door de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten. Het plan is destijds aan de direct betrokkenen gepresenteerd en men was er enthousiast over. Uw mening wordt gerespecteerd, maar men kan hier niets meer mee doen.
- v. Ik woon aan de Jadestraat. Ik heb hier niets van gehoord.
- a. Mevrouw Ruis licht toe dat bij een bouwplan een 'Uitleg' wordt gemaakt, waarin het bouwplan wordt omschreven. Dit wordt in de directe omgeving van het plan verspreid. Daarnaast wordt het altijd in dagblad 'de Stem' gepubliceerd. Ook heeft het in de buurtbeheerkrant gestaan. Deze is huis aan huis verspreid.
- v. De heer Voesenek / Voorvang:
De flat Voorvang hoort bij Brabantpark. De heer Vollaard zegt echter dat deze bij Heusdenhout hoort. Naast de flat wordt gebouwd. Hier hebben de bewoners mee te maken. Er zijn dus randgebieden die belang hebben voor bewoners van Brabantpark. Ik zie niemand van de flat waar ik woon. Er is gebrek aan duidelijkheid waar men bij hoort.
- a. De heer Vollaard antwoordt de mensen van de Voorvang in bestemmingsplan-juridische zin bij het bestemmingsplan Zuid-Oost horen / onderdeel Heusdenhout. Men moet het zien als verbinding.
- v. De heer Voesenek pleit ervoor om administratief de Voorvang mee te nemen bij verspreiden van 'Uitleg', zodat men ook de informatie van Brabantpark krijgt.
Ook deze uitnodiging heeft de gehele flat niet ontvangen. Daarom zijn er dus ook geen bewoners en kan men niet reageren op het plan. Dit is storend.
- a. De heer Kolen zegt toe dat het verslag van deze avond ook bij de bewoners van de Voorvang zal worden bezorgd.
Afspraak: de heer Voesenek zal voor verspreiding zorg dragen. (72 exemplaren)
- v. Geertshof / 8 woningen: waar komen deze?
- a. De heer Vollaard licht toe dat het er bij een bestemmingsplan om gaat dat er iets mogelijk wordt gemaakt. Er wordt mogelijk gemaakt in de erven woningen te bouwen. Als het zou gebeuren dan moet er iemand zijn die een bouwplan, geld, grond en technische kennis heeft. Als aan die voorwaarden niet wordt voldaan dan gaat het niet door.
- v. Er kunnen geen 8 woningen staan. Men zegt ook: er is een parkeerprobleem. Wij hebben echter geen parkeerprobleem. Dit is geld weggooien. Kan dit niet aan andere zaken worden besteed?
- a. De heer Vollaard legt uit dat de plek is bedoeld voor eengezinswoningbouw: 2 bouwlagen + kap. Of het maximaal 8 woningen worden is nog niet bekend. Het terrein is niet zo groot.
- v. Er zijn parkeerhavens gepland achter het tuinhok. Dit kan toch niet.
- a. De heer Kolen legt uit dat op verzoek van een bewoner van Geertshof is nagegaan of er parkeerhavens konden komen. Er is door bewoners niet tegen geprotesteerd. Er vindt nog overleg met betrokken wethouder plaats of deze plaatsen nodig zijn. Als mensen van mening zijn dat het weggegooid geld is dan is het dom om dit door te laten gaan.
- v. Er is 2 x per jaar een parkeerprobleempje. Wij hebben er foto's van gemaakt.
- a. De heer Kolen antwoordt dat de foto's zijn ontvangen.

- v. Als de parkeerplaatsen niet doorgaan is er geld over. Wij zitten met het probleem dat de rioolputten aan de verkeerde kant van de straat zijn gelegd. Zij liggen aan de grasrand bij ons voor de deur. In de Papenhof zijn de putten in 1993 van ligging veranderd. Het betreft 3 à 4 stuks die aan de huizenkant gelegd moeten worden.
- a. De heer Kolen antwoordt dat hij dit door zal geven aan de dienst Stadsbeheer. Als er geen oplossing komt legt hij dit voor aan de wijkraad. Geld wordt beschikbaar gesteld op advies van de projectleider, de wijkraad gehoord hebbende.

- v. Heusdenhoutsestraat / Kangoeroestraat: woningbouw. Kunt u aangeven waar die bebouwing komt?
- a. Het betreft de grond tot aan PTT-terrein.

- v. Wat gebeurt er in Driesprong?
- a. De heer Sinnema licht toe dat de kerk door het bisdom is verkocht en hier worden plannen gemaakt. Er is een projectontwikkelaar mee bezig. Dit punt is van belang voor het beeld van de stad. Er wordt onderzoek naar gedaan en dit wachten wij af. Het gebied valt bovendien niet onder dit bestemmingsplan. Het plan wordt dan beoordeeld aan de hand van wat hier in het bestemmingsplan aanwezig is. Er is echter geen bestemmingsplan dus er is geen bestemming.
De heer Kolen voegt toe dat hij de opdracht heeft om na de vakantie met betrokken instanties te kijken hoe het met de wijk verder moet. De huizen krijgen op dit moment een grootonderhoudsbeurt. De woningbouwvereniging heeft voorgesteld in 2005 een deel te slopen en te vervangen door nieuwbouw voor de ouderen van de molukse wijk. Ik hoop hier over 3/4 jaar meer duidelijkheid over te hebben.

- v. Ignatiusterrein: bij vorige avonden is gesproken over seniorenwoningen die op het Ignatiusterrein zouden komen. Wat voor woningen komen daar nu?
- a. De heer Kolen licht toe dat aanvankelijk 3/4 deel met woningbouw zou worden ingevuld. Dat wordt nu minder omdat het Florijncollege zich daar vestigt.
De heer Vollaard voegt toe dat men het gebruik van woningen niet kan regelen. Dit heeft met oppervlakte te maken. Er komen 3-kamerappartementen. Dit kunnen seniorenwoningen zijn, maar ook woningen voor startende gezinnen.

- v. Ik hoor alleen maar spreken over meergezinswoningen en eengezinswoningen. Er is echter grote behoefte aan seniorenwoningen in Brabantpark.
- a. De heer Vollaard licht toe dat de doelstelling is: het behoud van Brabantpark als woonwijk. Een afgeleide doelstelling is: doorstroming. Er zijn veel oudere mensen die in eengezinswoningen zitten. Het is daarom zinvol om het accent op seniorenwoningen te leggen zodat men die doorstroming bereikt. De ouderen een goede plek geven en de jeugd binnenhalen. Dit mag je echter niet regelen in een bestemmingsplan.

5. Conclusies.

De heer Kolen trekt uit de voorgaande reacties de volgende conclusies:

1. Grote zorg vanuit bewoners van Koolwijkpark en achterliggende straten bij de Ignatiusstraat rond de komst van het Florijncollege naar het Ignatiusterrein in verband met de leefsituatie.
Dit signaal nemen de ambtenaren mee. Dit kan echter niet worden geregeld in het bestemmingsplan.
Zowel de ontwikkelaar als het Florijncollege en de NHTV willen proberen om te voorkomen dat studenten in de wijk overlast bezorgen.
2. Vanuit de winkeliers en de aanwezige mensen vanavond is men tegen dubbelbestemming van de winkelstrips.
3. De ontwikkeling op Geertshof is verrassend. Er is echter geen bezwaar tegen.
4. Invulling van het klooster in Driesprong vraagt aandacht.

6. Rondvraag.

De heer Bernard:

- In het kader van buurtstraten / woonstraten e.d. vestigt de heer Bernard de aandacht op het regelmatig door de woonstraten rijden van militaire voertuigen. Stoepen worden stukgereden en er is geen geld om deze te repareren. Vroeger was er een boekje in omloop van de koninklijke marechaussee waarin een lijst met verboden straten was opgenomen.

Is het mogelijk dat dit bij de gemeente wordt kortgesloten met defensie?

De heer Kolen antwoordt dat men de militaire vrachtwagens niet kan verbieden door de straten te rijden.

Een meneer:

- Voorvang / Topaasstraat / Kangoeroestraat: wie beslist of daar voor senioren in aanmerking komen die daar op medische indicatie komen. Er komen ook gezinnen te wonen.

De heer Kolen antwoordt dat er criteria voor toewijzing gelden voor de huursector. Inschrijving staat nog open bij de SWB.

Een meneer wijst erop dat er ook gezinnen wonen en dat dit geen speciale seniorenwoningen zijn.

De heer Kolen antwoordt dat men dit bij de SWB en de woningbouwvereniging neer moet leggen.

Bebouwing Topaasstraat:

- Ik wil weten hoeveel oppervlakte er bebouwd wordt. het is een smal stukje grond.

De heer Vollaard antwoordt dat men dit kan komen inkijken.

7. Sluiting.

De voorzitter bedankt de mensen voor hun aanwezigheid en inbreng. Hij wenst ieder wel thuis en tot de volgende keer.