



BESTEMMINGSPLAN BOEIMEER

september 2005

Het college van burgemeester
en wethouders van Breda
Postbus 90156
4800 RH BREDA

GEMEENTE BREDA	
 * B R D 2 0 0 6 0 4 3 7 2 *	
DD	02 MEI 2006
CL	
AFD	Bo Monique van maareligh

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 01 MEI 2006

Onderwerp

Bestemmingsplan "Boeimeer"

Datum

25 april 2006

Ons kenmerk

1135463/1187514

Uw kenmerk

ODB200514901

Contactpersoon

A. van de Laar

Directie

ROH

Telefoon

(073) 6812434

Fax

(073) 6807654

Bijlage(n)

diversen (pak A + besluit)

E-mail

avdlaar@brabant.nl

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van 22 september 2005 vastgestelde bestemmingsplan "Boeimeer" hebben wij heden goedkeuring verleend om redenen in ons besluit, waarvan hierbij een afschrift gaat, vermeld.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbij behorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist.

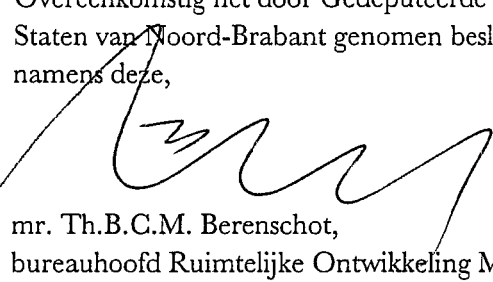
Datum

25 april 2006

Ons kenmerk

1135463/1187514

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West.

Onderwerp

Gemeente Breda; bestemmingsplan "Boeimeer"

Nummer

1135463

Directie

ROH

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 25 april 2006 nummer 1135463, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Boeimeer" van de gemeente Breda.

1. Behandelingsprocedure

- 1.1 De raad van de gemeente Breda heeft op 22 september 2005 het bestemmingsplan "Boeimeer" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 11 oktober 2005, die wij op 12 oktober 2005 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 5 april 2006 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



- 1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

- 1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:

1. mr. H.W.J.M. Oderkerk e.a. Postbus 2090, 4800 CB Breda

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Blijkens de stukken kunnen deze reclamanten in hun bedenkingen worden ontvangen.

- 1.6 Reclamanten en het gemeentebestuur van Breda zijn in de gelegenheid gesteld om op 5 december 2005 hun standpunt mondeling nader toe te lichten tegenover een vertegenwoordiger van ons college. Van deze gelegenheid hebben reclamanten onder en het gemeentebestuur gebruik gemaakt.

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan ontmoet bij ons uit provinciaalplanologisch oogpunt geen bezwaar; het komt uit dien hoofde dan ook voor goedkeuring in aanmerking.

3. *Beoordeling van de bedenkingen*

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.



3.1 *Bedenkingen van mr. Oderkerk e.a.*

Nummer

1135463

Samenvatting

Reclamanten zijn eigenaren van een pand dat in gebruik is als advocatenkantoor. Het bestaande gebruik is positief bestemd met de bestemming "Kantoren". Reclamanten wensen op het perceel om een aantal redenen woondoeleinden toe te laten.

Beoordeling

Het plan heeft een conserverend karakter. In het plan zijn geen ontwikkelingslocaties opgenomen. Met dit uitgangspunt kunnen wij instemmen. Wij hebben geconstateerd dat er bij reclamanten geen concrete plannen zijn. Met de weerlegging van de zienswijzen door het gemeentebestuur kunnen wij instemmen. Voor het toelaten van woondoeleinden dient in verband met omgevingsfactoren en stedenbouw duidelijk te zijn welke concrete plannen er zijn. Het toelaten van iedere functie die eventueel aanvaardbaar zou kunnen zijn kan niet van de gemeente gevergd worden. Wanneer bijvoorbeeld concreet wederom bewoning van de voormalige bedrijfswoning zou worden beoogd, zou dit zeker in deze procedure aan de orde kunnen komen. Met het gemeentebestuur zijn wij echter van mening dat voor functieveranderingen die niet concreet beoogd worden te zijner tijd aanvragen gedaan kunnen worden. Dit klemmt temeer nu artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet meer het karakter heeft van anticipatie op een nieuw bestemmingsplan maar van een zelfstandige procedure die bij niet te oude bestemmingsplannen gemakkelijker kan worden gevoerd. De bedenkingen achten wij ongegrond.

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

- 4.1 - goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Boeimeer" vastgesteld door de raad van de gemeente Breda op 22 september 2006;
- 4.2 - de bedenkingen ongegrond te verklaren.



5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

Nummer

1135463

- de raad van de gemeente Breda;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend;
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 25 april 2006,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten
van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West.

Betreft:

Het vaststellen van het bestemmingsplan Boeimeer.

Inleiding

Het bestemmingsplan Boeimeer is opgesteld om een actuele planologisch-juridische regeling te maken voor het gebied Boeimeer, dat bestaat uit de buurten Boeimeer, Oud-Boeimeer en Van Sonsbeeckpark. Het gebied wordt begrensd door de Graaf Engelbertlaan in het zuiden, de Vredenburgsingel aan de noordzijde, de Aa of Weerijds aan de westzijde en de Mark aan de oostzijde.

Voorstel

Te besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan Boeimeer, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel behorende concept-raadsbesluit.

Motivering/Toelichting

Het ontwerp-bestemmingsplan Boeimeer heeft met ingang van 28 april 2005 voor een ieder gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn schriftelijke zienswijzen* kenbaar gemaakt door:

1. F. Irrgang, M. de Ruyterstraat 8, 4819 AD Breda;
2. C.G.M. Nieuwstad en J.J.Nieuwstad-Holtzer, Grote Spie 5, 4819 CM Breda;
3. Kessels, Hanssen, t'Sas advocaten, Julianalaan 1, 4819 AB Breda;
4. J.M. Kocken, van Galenweg 15, 4819 AL Breda.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en zijn ontvankelijk.

Zienswijzen

Alle ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. F. Irrgang

Samenvatting

Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" van een gedeelte van het tegenover zijn woning gelegen plantsoen. Hij is van mening dat de bestemming "Groenvoorzieningen" moet worden uitgebreid. Hij vreest dat een gedeelte van de groenstrook tegenover zijn woning zal worden verhard ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen. Hierdoor zou een verkeersonveilige situatie kunnen ontstaan. Bovendien zal de waarde van zijn woning door de aanleg van een extra parkeerstrook verminderen. Tenslotte bestaat de kans dat er bomen zullen sneuvelen.

Beoordeling

Omdat het niet de bedoeling is om het bedoelde stukje groen tegenover de woning van reclamant te verharden ten behoeve van parkeerplaatsen, zal de bestemming op dit punt worden gewijzigd. De bestemming "Groenvoorzieningen" zal iets worden uitgebreid ten koste van de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Hiermee wordt aan het bezwaar van reclamant tegemoetgekomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze gegrond.



2. C.G.M. Nieuwstad en J.J.Nieuwstad-Holtzer

Samenvatting

Reclamant is van mening dat de Graaf Hendrik III-laan niet moet worden aangemerkt als "stadsverkeerontsluitingsweg" maar als "wijkontsluitingsweg". Hij vindt dat het degraderen van de functie van deze weg vanuit milieu-hygiënisch oogpunt (luchtkwaliteit) en vanwege de verkeersveiligheid meer dan gewenst is.

Beoordeling

In het Verkeersplan Breda is het verkeersbeleid van de gemeente opgenomen. In dit verkeersplan is een onderscheid gemaakt in verschillende categorieën wegen. De groei van het autoverkeer wordt geconcentreerd op de stedelijke hoofdwegen, die functioneren voor het doorgaande verkeer. Er is daarbij een onderscheid gemaakt in stadsontsluitingswegen (zoals de Noordelijke en Zuidelijke Rondweg) en wijkontsluitingswegen. Voor deze wegen geldt de bestemming "Verkeersdoeleinden".

De Graaf Hendrik III-laan maakt onderdeel uit van de stedelijke hoofdstructuur en fungeert daarbij als wijkontsluitingsweg, dus niet als stadsontsluitingsweg. Bij de evaluatie van de verkeerssituatie op de Graaf Hendrik III-laan wordt hiermee rekening gehouden.

Het degraderen van de Graaf Hendrik III-laan zou kunnen betekenen dat juist meer verkeer via andere hoofdwegen of zelfs via woonwijken en buurten gaat rijden. Dit zou een onacceptabele keuze zijn, waarbij zaken als veiligheid, leefbaarheid, bereikbaarheid en luchtkwaliteit onder druk komen te staan.

Er zijn andere gebieden waarin de leefbaarheid en het verblijfsklimaat centraal staan. Alle verblijfsgebieden in de stad zijn of worden een 30 km/uur gebied. Voor de wegen in deze gebieden is de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" opgenomen. Om de leefbaarheid in de woongebieden te waarborgen, is het van belang om op de stedelijke hoofdstructuur (stads- en wijkontsluitingswegen) maatregelen te nemen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Hiervoor wordt een plan opgesteld. Eén van de hoofdlijnen van beleid op dit gebied is het optimaal benutten van (stedelijke) hoofdwegen. Door het verkeer op de hoofdwegen te bundelen blijven andere kwetsbare gebieden vrij van overlast. Hierbij is het noodzakelijk de doorstroming op de hoofdwegen te bevorderen. Te denken valt hierbij aan een betere benutting van de bestaande hoofdwegen. Doorstroming van het verkeer, (dynamische) snelheidsbeheersing en technische innovaties (roetfilters, schonere brandstoffen) kunnen de luchtkwaliteit in sterke mate verbeteren.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid wordt opgemerkt dat naar aanleiding van onder andere het dodelijke ongeval bij de zebra op de Graaf Hendrik III-laan opnieuw zal worden gezien of en welke maatregelen er nodig zijn om de verkeersveiligheid te verbeteren. In de kadernota 2006 is een bedrag van 75.000 euro gereserveerd om hier maatregelen te kunnen nemen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze ongegrond.

3. Kessels, Hanssen, t'Sas advocaten

Samenvatting

Op de eerste plaats wordt verzocht om voor het pand Julianalaan 1, dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Kantoren" heeft, ook een woonbestemming op te nemen.

Verder wil reclamant dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte van 8 meter wordt gewijzigd in een bouwhoogte van 15 meter, zoals in de Bouwverordening is opgenomen. Tenslotte wordt gevraagd de rooilijnen aan de zijde van de Michiel de Ruyterstraat evenwijdig te laten lopen aan deze straat.

Beoordeling

Het bestemmingsplan Boeimeer is een conserverend bestemmingsplan. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een beheergebied. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het uitgangspunt dan ook geweest het vastleggen van de bestaande situatie. Voor het pand Julianalaan 1 is daarom de bestemming "Kantoren" opgenomen. Het realiseren van meergezinswoningen op deze plek is niet binnen afzienbare termijn te verwachten. Bovendien is wonen hier op dit moment geen gewenste functie. Er bestaat geen duidelijkheid over bepaalde aspecten, die van belang zijn voor het al dan niet toestaan van een woonfunctie, zoals geluid, luchtkwaliteit en



parkeercapaciteit. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het op dit moment niet wenselijk om de mogelijkheid van extra woningen aan deze bestemming toe te voegen. Eventueel kan, indien in de toekomst meer duidelijkheid bestaat met betrekking tot bovengenoemde aspecten, aan het realiseren van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen medewerking verleend worden via een bestemmingsplanherziening dan wel het voeren van een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor wat betreft de hoogte wordt het volgende opgemerkt. Op grond van de Bouwverordening is niet, zoals reclamant stelt, voor het gehele perceel een hoogte van 15 meter toegestaan. De toegelaten hoogte varieert van 3 tot 15 meter. Op sommige plaatsen mag hoger worden gebouwd dan de 8 m. goothoogte die op grond van het ontwerp-bestemmingsplan is toegestaan, maar op andere plaatsen mag slechts tot 3, 5 of 6 meter hoogte worden gebouwd. De mogelijkheden van het ontwerp-bestemmingsplan zijn dus niet minder, maar vooral anders dan die van de Bouwverordening. In het ontwerp-bestemmingsplan is de regeling zodanig dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar een gesloten bouwblok aan de straatzijde, hetgeen uit stedenbouwkundig oogpunt het meest wenselijk is. Er bestaat dan ook geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Tenslotte worden de bouwgrenzen aan de zijde van de Michiel de Ruyterstraat zodanig aangepast dat ze evenwijdig lopen aan deze straat. Hiermee wordt op dit punt aan de bezwaren van reclamant tegemoetgekomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de zienswijze gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

4. J. Kocken

Samenvatting

Reclamant maakt op de eerste plaats bezwaar tegen de procedurele gang van zaken bij de tervisielegging van het bestemmingsplan. Tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft reclamant de gemeentelijke website geraadpleegd. Hierbij kwam hij tot de conclusie dat de plankaart op internet anders was dan de plankaart die in het stadskantoor ter visie lag. Op internet was sprake van de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" voor onder andere de woning van reclamant en van de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" voor de groenstrook gelegen tegenover zijn woning. Op de plankaart die in het stadskantoor ter visie lag, was sprake van een bestemming "Woondoeleinden" respectievelijk "Groenvoorzieningen". Reclamant is het niet eens met de bestemmingen die op internet te zien zijn geweest en is van mening dat de procedure opnieuw moet worden opgestart.

Inhoudelijk maakt reclamant bezwaar tegen de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" voor de groenstrook gelegen tegenover zijn woning. Hij verzoekt het bestemmingsplan voor wat betreft deze groenstrook gewijzigd vast te stellen door de bestemming "Groenvoorzieningen" toe te kennen.

Beoordeling

Tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan was op de gemeentelijke website abusievelijk nog het, op een aantal punten onjuiste, voorontwerp-bestemmingsplan Boeimeer te zien. Hoewel was vermeld dat het ging om het voorontwerp en de datum van 18 februari 2005 was opgenomen, was dit uiteraard niet de bedoeling.

Volgens de huidige WRO kan alleen het analoge bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het analoge bestemmingsplan is juridisch bindend. Bij verschillen tussen de analoge en digitale versie van het plan is het analoge plan dus maatgevend. Het opnieuw opstarten van de procedure is derhalve niet aan de orde.

In het analoge plan is voor het woongebiedje, waarvan de woning van reclamant deel uitmaakt, de door reclamant gewenste woonbestemming opgenomen. Ook de groenstrook tegenover de woning van reclamant heeft, na heroverweging, bij de tervisielegging de gewenste bestemming "Groenvoorzieningen" gekregen.

Dit betekent dat een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan op de door reclamant gevraagde punten niet nodig is. Het ontwerp voldoet al aan zijn wensen.



Op grond van bovenstaande overwegingen dient de zienswijze ongegrond verklaard te worden.

Ambtshalve aanpassingen

De bestemming van de groenstrook naast Karel Doormanlaan 17 en Zoutmanweg 18 is gewijzigd van "Groenvoorzieningen" in "Woondoeleinden", omdat deze stukjes grond onlangs aan de eigenaren van genoemde woningen zijn verkocht.

Voorts zijn geconstateerde onjuistheden in toelichting, voorschriften en plankaart gecorrigeerd.

Consequenties

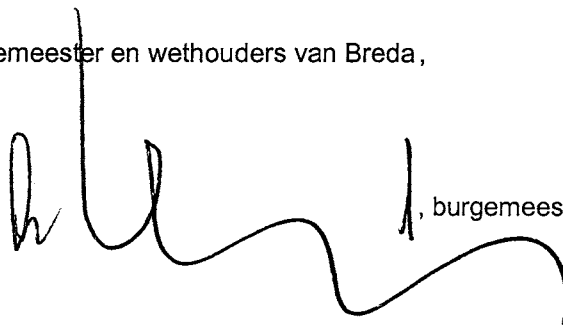
Juridische.

Op grond van het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen diegenen die zienswijzen hebben ingebracht, danwel diegenen die kunnen aantonen daartoe niet in de gelegenheid te zijn geweest, alsmede een ieder tegen de vastgestelde wijzigingen, bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en eventueel daarna beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk ter inzage gelegd worden gedurende 4 weken en publicatie hiervan zal plaatsvinden door aankondiging in Het Stadsblad en de Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van Breda,

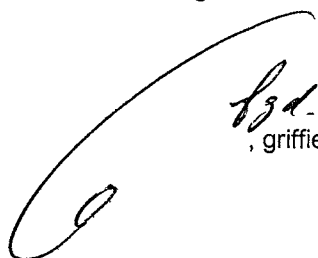

, burgemeester.

, secretaris.



Commissiebehandeling

De commissie Stedelijke Ontwikkeling en Verkeer kan zich met dit voorstel van het college van burgemeester en wethouders verenigen.


, griffier.



De raad van de gemeente Breda;

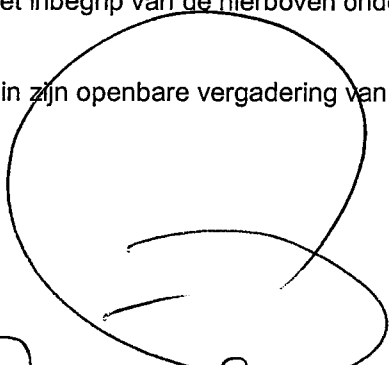
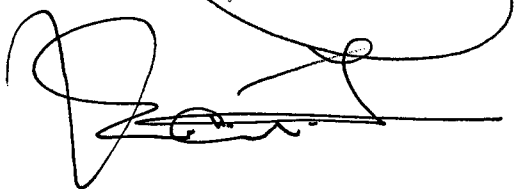
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op het bepaalde in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. zienswijze nr. 1 gegrond te verklaren;
2. zienswijzen nr. 2 en 4 ongegrond te verklaren;
3. zienswijze nr. 3 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
4. tot de volgende wijzigingen op de plankaart van het bestemmingsplan Boeimeer:
 - a. de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" van het stukje groen tegenover de woningen Michiel de Ruyterstraat 8 en 10 wordt gewijzigd in de bestemming "Groenvoorzieningen";
 - b. de bouwgrens van het kantoorpand Julianalaan 1 wordt aan de zijde van de Michiel de Ruyterstraat zodanig verlegd, dat deze evenwijdig loopt aan de Michiel de Ruyterstraat;
 - c. de bestemming "Groenvoorzieningen" van de groenstrook naast de woningen Karel Doormanlaan 17 en Zoutmanweg 18 wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden";
5. vast te stellen het bestemmingsplan Boeimeer, zoals dat met ingang van 28 april 2005 ter visie heeft gelegen, met inbegrip van de hierboven onder 4 voorgestelde wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 22 september 2005

, voorzitter.

, griffier.



BESTEMMINGSPLAN BOEIMEER

Ontwerp : d.d. april 2005

Vastgesteld door
de gemeenteraad : d.d. 22-9-2005 bij besluit nr. 26150

Goedgekeurd door
Gedeputeerde Staten : d.d. 25-4-2006 bij besluit nr. 1135463

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

INHOUDHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	1
1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Ligging plangebied	7
1.4 Opzet van de toelichting	9
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	11
2 INVENTARISATIE EN ANALYSE	12
2.1 Positionering	12
2.2 Ruimtelijke structuur	13
2.3 Woningdifferentiatie en Demografie	17
2.4 Ecologie en groenstructuur	19
2.5 Functionele structuur	19
2.6 Verkeer	23
2.7 Archeologie	27
3. MILIEU-HYGIENISCHE ASPECTEN	31
3.1 Algemeen	31
3.2 Bodem	31
3.3 Geluid	31
3.4 Geur / Luchtkwaliteit	31
3.5 Externe veiligheid en calamiteiten	32
3.6 Waterparagraaf	33
3.7 Ecologie, Flora- en faunatoets	34
4 DOELSTELLINGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	35
5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN	36
5.1 Hoofdpzet	36
5.2 Woondoeleinden	37
5.3 Woondoeleinden gestapeld	37
5.4 Bedrijfsdoeleinden	37
5.5 Motorbrandstoffenverkooppunt	37
5.6 Recreatieve doeleinden	37
5.7 Recreatieve doeleinden Volkstuinen	38
5.8 Sportdoeleinden	38
5.9 Maatschappelijke doeleinden	38
5.10 Gemengde doeleinden	38
5.11 Centrumdoeleinden	38
5.12 Dienstverlening	39
5.13 Kantoren	39
5.14 Verkeersdoeleinden	39
5.15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	39
5.16 Nutsdoeleinden	39
5.17 Groenvoorzieningen	40
5.18 Water	40

6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	42
7.1	Inspraak	42
7.2	Vooroverleg	42
BIJLAGE		43
	Bijlage 1: Inspraakverslag	45
	Bijlage 2: Vooroverleg- en inspraakreacties	47

VOORSCHRIFTEN	1
AFDELING I. INLEIDENDE BEPALINGEN	5
Artikel 1: Begripsbepalingen	5
Artikel 2: Wijze van meten	10
AFDELING II. VOORSCHRIFTEN OMTRENT DE BESTEMMINGEN	11
Artikel 3: Woondoeleinden	11
Artikel 4: Woondoeleinden gestapeld	14
Artikel 5: Bedrijfsdoeleinden	16
Artikel 6: Motorbrandstoffenverkooppunt	18
Artikel 7: Recreatieve doeleinden	20
Artikel 8: Recreatieve doeleinden Volkstuinen	22
Artikel 9: Sportdoeleinden	24
Artikel 10: Maatschappelijke doeleinden	25
Artikel 11: Gemengde doeleinden	27
Artikel 12: Centrumdoeleinden	29
Artikel 13: Dienstverlening	31
Artikel 14: Kantoren	33
Artikel 15: Verkeersdoeleinden	35
Artikel 16: Verkeers- en verblijfsdoeleinden	36
Artikel 17: Nutsdoeleinden	37
Artikel 18: Groenvoorzieningen	38
Artikel 19: Water	40
AFDELING III: OVERIGE BEPALINGEN	41
Artikel 20: Anti-dubbeltelbepaling	41
Artikel 21: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	42
Artikel 22: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	43
Artikel 23: Overgangsbepalingen	44
Artikel 24: Toezicht	45
Artikel 25: Slotbepaling	46
PLANKAART	47
Plankaart Bestemmingsplan Boeimeer, tekeningnummer 161251	

TOELICHTING

TOELICHTING	1
1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Ligging plangebied	7
1.4 Opzet van de toelichting	9
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	11
2 INVENTARISATIE EN ANALYSE	12
2.1 Positionering	12
2.2 Ruimtelijke structuur	13
2.3 Woningdifferentiatie en Demografie	17
2.4 Ecologie en groenstructuur	19
2.5 Functionele structuur	19
2.6 Verkeer	23
2.7 Archeologie	27
3. MILIEU-HYGIENISCHE ASPECTEN	31
3.1 Algemeen	31
3.2 Bodem	31
3.3 Geluid	31
3.4 Geur / Luchtkwaliteit	31
3.5 Externe veiligheid en calamiteiten	32
3.6 Waterparagraaf	33
3.7 Ecologie, Flora- en faunatoets	34
4 DOELSTELLINGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	35
5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN	36
5.1 Hoofdopzet	36
5.2 Woondoeleinden	37
5.3 Woondoeleinden gestapeld	37
5.4 Bedrijfsdoeleinden	37
5.5 Motorbrandstoffenverkooppunt	37
5.6 Recreatieve doeleinden	37
5.7 Recreatieve doeleinden Volkstuinen	38
5.8 Sportdoeleinden	38
5.9 Maatschappelijke doeleinden	38
5.10 Gemengde doeleinden	38
5.11 Centrumdoeleinden	38
5.12 Dienstverlening	39
5.13 Kantoren	39
5.14 Verkeersdoeleinden	39
5.15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	39
5.16 Nutsdoeleinden	39
5.17 Groenvoorzieningen	40
5.18 Water	40
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7 INSpraak EN VOOROVERLEG	42
7.1 Inspraak	42
7.2 Vooroverleg	42

BIJLAGE

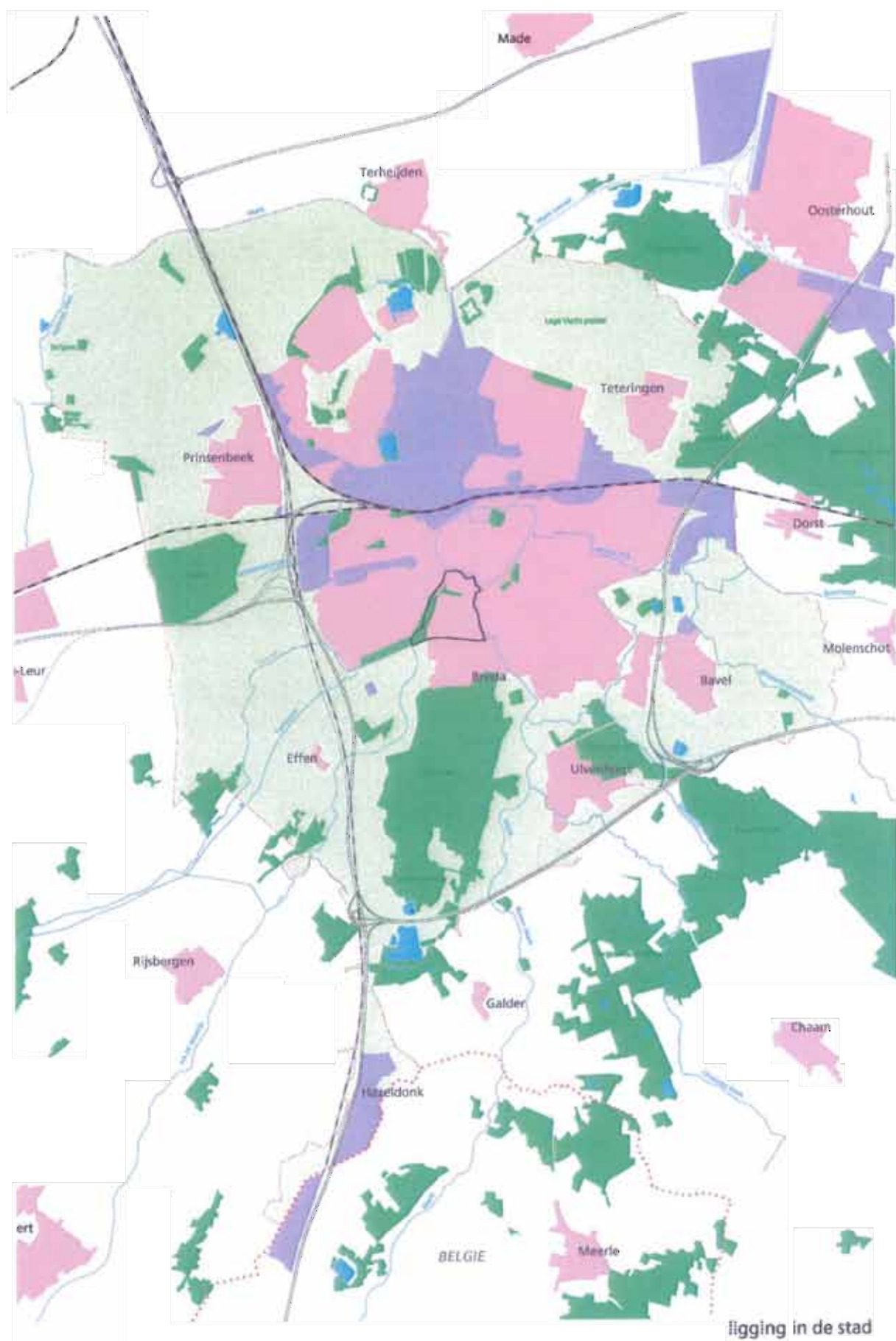
Bijlage 1: Inspraakverslag

Bijlage 2: Vooroverleg- en inspraakreacties

43

45

47



afbeelding 1: ligging plangebied in Breda

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het beleid van de Gemeente Breda is er op gericht (de soms sterk) verouderde en incomplete bestemmingsplannen in de stad op een systematische wijze te herzien en aan te vullen. Door maatschappelijk, sociale en/of economische ontwikkelingen kan de situatie zich voordoen dat een bestemmingsplan niet langer een adequaat planologisch en juridisch kader biedt om te kunnen in spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de wijk Boeimeer waarvoor een aantal oude bestemmingsplannen van kracht is, de buurt rond het Van Sonsbeeckpark waarvoor een redelijk modern plan geldt en ten slotte de buurt Oud-Boeimeer waar geen bestemmingsplan van kracht is.

Dit nieuwe bestemmingsplan voor Boeimeer heeft ten doel voor de komende periode van ongeveer 10 jaar een ruimtelijk ordeningskader te bieden voor het beheer en de ontwikkeling van de wijk.

Boeimeer is een zeer gewaardeerd woongebied. Er heerst een hoge mate van rust en de dynamiek is laag. Het doel van het bestemmingsplan is het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het Boeimeer en het mogelijk maken van ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan die ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Plangebied

Het huidige plangebied omvat de buurten Boeimeer, Van Sonsbeeckpark en Oud-Boeimeer. Voor het samenvoegen van deze drie buurten worden de volgende redenen aangedragen.

Het bestemmingsplan voor het Burg. van Sonsbeeckpark is weliswaar redelijk jong (vastgesteld 1997), maar het is primair gericht op de ontwikkeling van het gebied en daardoor minder geschikt voor het beheer ervan. Het nieuwe plangebied heeft door het samenvoegen een logische ruimtelijk en functionele begrenzing gekregen.

1.3 Ligging plangebied

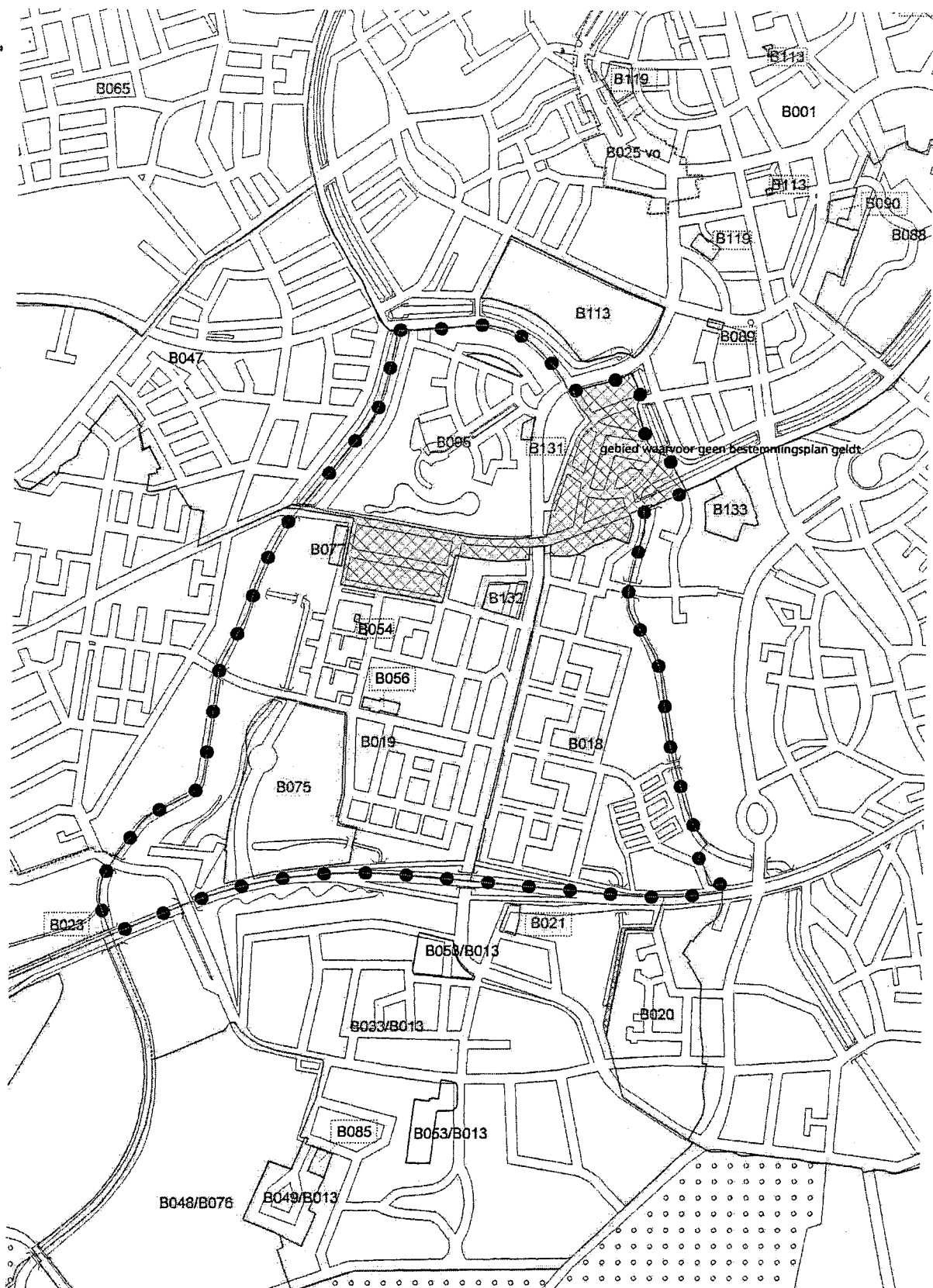
Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Breda tussen de wijken Ruitersbos, Zandberg en Heuvel. Aan de westkant wordt het gebied begrensd door de Aa of Weerijds. De Mark is de oostelijke grens. De noordelijke, respectievelijk zuidelijke grens zijn de Vredenburgsingel en de Graaf Engelbertlaan. Deze duidelijke grenzen maken het plangebied tot een herkenbare eenheid. Het sluit bovendien aan bij de bestemmingsplannen rond het plangebied die op dit moment gelden of in voorbereiding zijn.

1.4 Opzet van de toelichting

In de Inleiding wordt ingegaan op het precieze plangebied, het doel van het bestemmingsplan en de te vervangen bestemmingsplannen.

In hoofdstuk 2 volgt een inventarisatie en analyse van de relevante ruimtelijk en functionele aspecten (onderverdeeld in de positionering, de ruimtelijke en functionele structuur, ecologie, verkeer, milieu en archeologie).

Hoofdstuk 3 beschrijft de doelstellingen van dit plan. Het plan gaat ten slotte in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4) en de resultaten van de inspraak en het vooroverleg (hoofdstuk 6).



afbeelding 3: vigerende bestemmingsplannen

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied is momenteel een zevental bestemmingsplannen van kracht. Voor Oud-Boeimeer is slechts de gemeentelijke Bouwverordening van kracht.

Deze verouderde bestemmingsplannen komen niet of niet voldoende overeen met de huidige ruimtelijke en functionele situatie. Deze plannen kunnen dus onvoldoende inspelen op het huidige beheer van de wijk en de verschillende maatschappelijke en economische veranderingen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Goedgekeurd d.d.	Goedkeuring nr.
18. Boeimeer N.O. 1963	21-08-1963	19-02-1964	67608
19. Boeimeer N.W. 1964	11-11-1964	04-05-1965	14199
54. Boeimeer N.W. 1964 Ruusbroeckstraat	24-05-1984	09-04-1985	123833
56. Boeimeer N.W. 1964 Langendijkhoek Ruusbroeckstraat, gedeeltelijke herziening	17-12-1987	25-02-1988	8800061
75. ziekenhuis 1995	25-09-1995		
77. Verspreide Woonwagenstandplaatsen	23-11-1995	01-07-1996	152338
95. Bestemmingsplan Van Sonsbeeckpark e.o.	26-03-1998	29-09-1998	
132. Boeimeer N.W. 1964 partiele herziening 2001 locatie Petrus en Pauluskerk	20-12-2001	24-07-2002	

2 INVENTARISATIE EN ANALYSE

2.1 Positionering

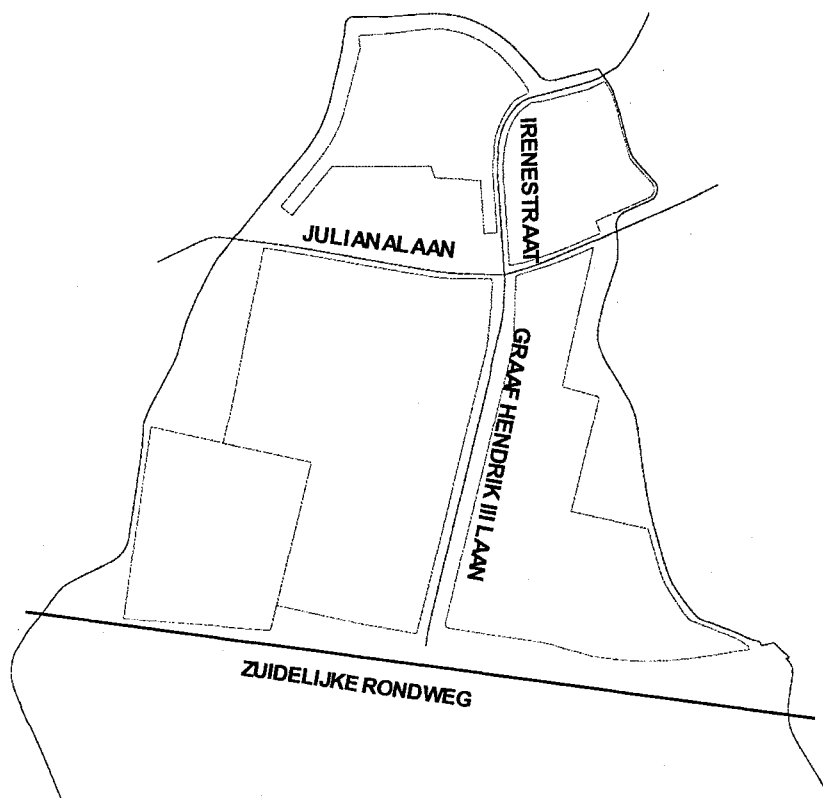
De wijk Boeimeer ligt in het zuidelijk deel van de stad.

Breda is geografisch gelegen op de grens van het beekdallandschap en het veen-klei landschap van West-Brabant. Oorspronkelijk was het plangebied onderdeel van het overstromingsgebied van Mark en Weerij. De zandruggen langs de beken vormde de logische groeirichtingen voor de stad. Boeimeer ligt tussen de historische stad en deze organische gegroeide structuren van Haagpoort – Heuvel – Princenhage en van Zandberg – Ginneken.

In de jaren '60 ontstond de mogelijkheid deze natte gebieden voor woningbouw te benutten voor verstedelijking. De wijk is planmatig ontwikkeld.

De wijk heeft vooral een woonfunctie. Wel zijn er enkele voorzieningen die een stedelijke betekenis hebben, zoals het Amphia ziekenhuis, een zwembad en enkele onderwijsinstellingen.

De wijk ligt aan de Graaf Engelbrechtlaan die een onderdeel vormt van de zuidelijke Rondweg. De Graaf Hendrik III laan – Irenestraat vormt een belangrijke verbinding tussen deze Zuidelijke Rondweg en de binnenstad.



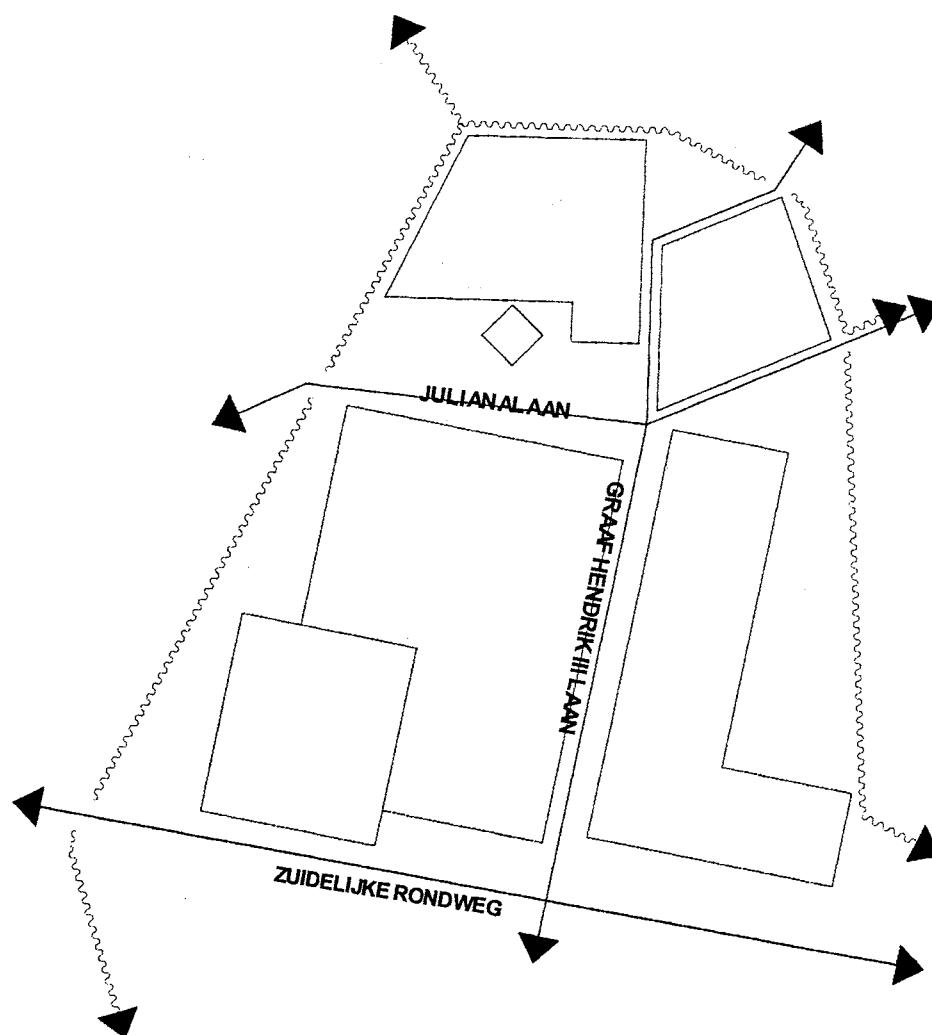
afbeelding 4: positionering

2.2 Ruimtelijke structuur

De wijk ligt ingeklemd tussen de Singel als relict van de voormalige vestingwerken, de rivieren Mark en Weerijds en de Zuidelijke Rondweg.

De wijk is geen uniforme ruimtelijke eenheid. Er zijn duidelijke verschillen aanwijsbaar. Deze verschillen zijn terug te voeren op de ontstaansgeschiedenis van de bebouwing. Ze vallen voor een groot deel samen met de belangrijke infrastructuur.

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt voor de helderheid beschreven voor de drie delen afzonderlijk.



afbeelding 5: ruimtelijke structuur

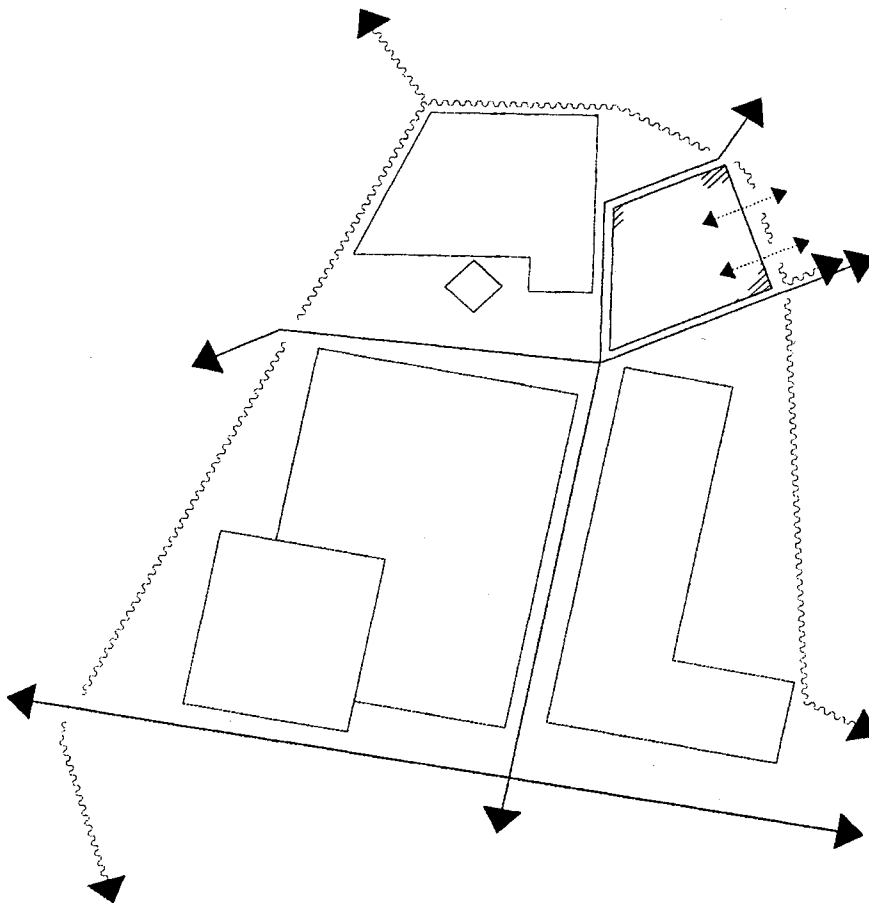
Oud-Boeimeer

Na de ontmanteling van de vestingwerken (circa 1870) ontstonden er mogelijkheden de gronden voor verstedelijking in gebruik te nemen. Aangezien woningbouw niet als gemeentelijke taak werd gezien en het particuliere initiatief achterwegen bleef, behielden de gronden voorlopig hun agrarisch gebruik. Het duurde echter tot het begin van de 20^{ste} eeuw voordat de eerste woningbouw gepleegd werd. De industrieel - ontwikkelaar Hirdes realiseerde na aanleg van de huidige Hirdesbrug, woningen. Het stedenbouwkundige plan "Schaap" vormde de grondslag voor de verdere groei in de jaren '20. Dit plan was een zogenoemd 'stratenplan'; het voorzag in de ontwikkeling van straten en de percelen die overbleven konden voor bebouwing benut worden. Deze bebouwing werd functioneel niet nader benoemd, zodat woningen en bedrijven naast elkaar een plaats konden vinden binnen dit stratenpatroon.

Het gebied is vooral met rijwoningen in een zogenaamd gesloten bouwblok-type ontwikkeld. Op de hoek van straten is soms een winkel gevestigd. Ook waren er diverse bedrijven gevestigd. De Hollandsche Gommage is als laatste bedrijf in 2001 gesloopt. De Badhuisstraat herinnert nog aan het voormalige badhuis.

Langs de Irenestraat zijn enkele grootschalige appartementenblokken (5 a 6 bouwlagen) gelegen. Verder zijn de drie Moderne villa's aan de Generaal vd Plaatstraat vermeldenswaard.

De ruimtelijke sfeer wordt vooral bepaald door de bescheiden maat van de straatprofielen en het vrijwel ontbreken van groen in de straten. Door de inrichting (veel verharding) en de grote parkeerbelasting, ontstaat een druk en soms overbelast straatbeeld.



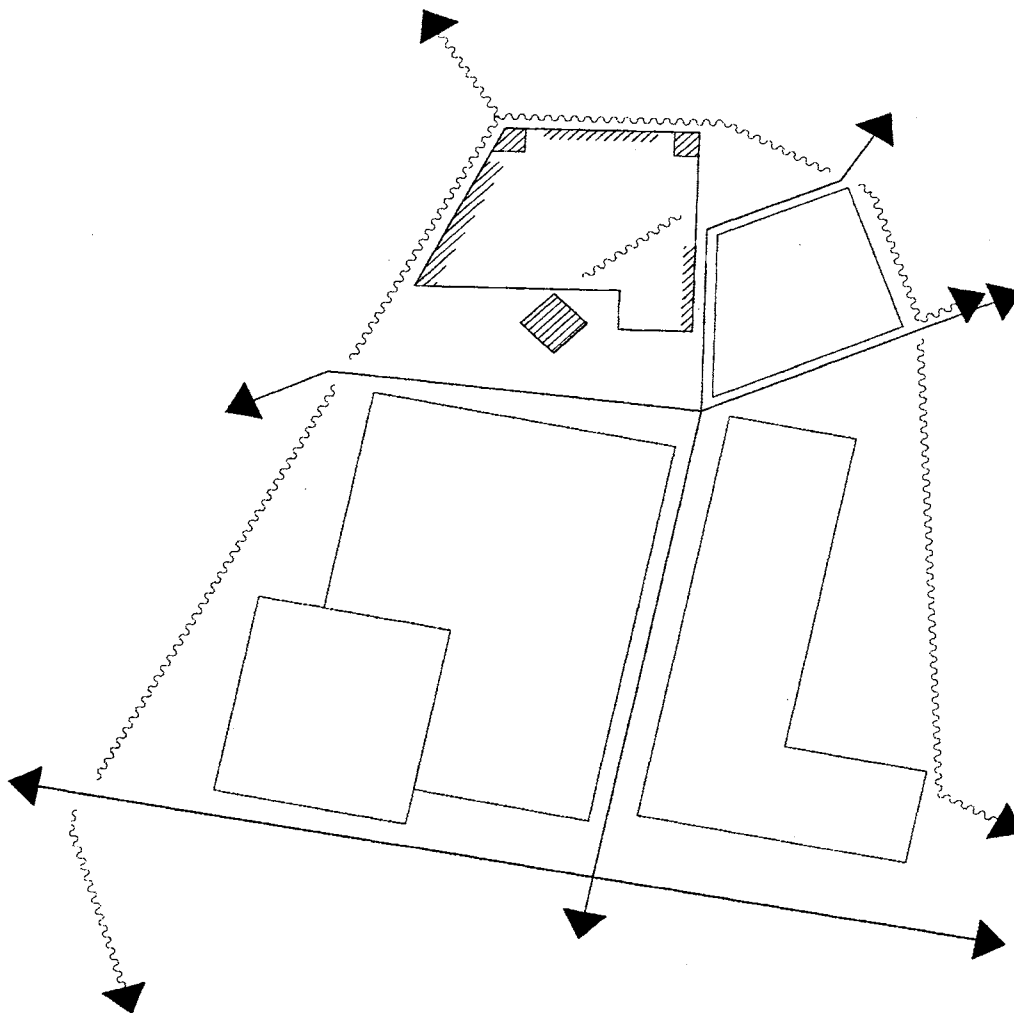
afbeelding 6: ruimtelijke structuur Oud Boeimeer

Het Burgemeester van Sonsbeeckpark

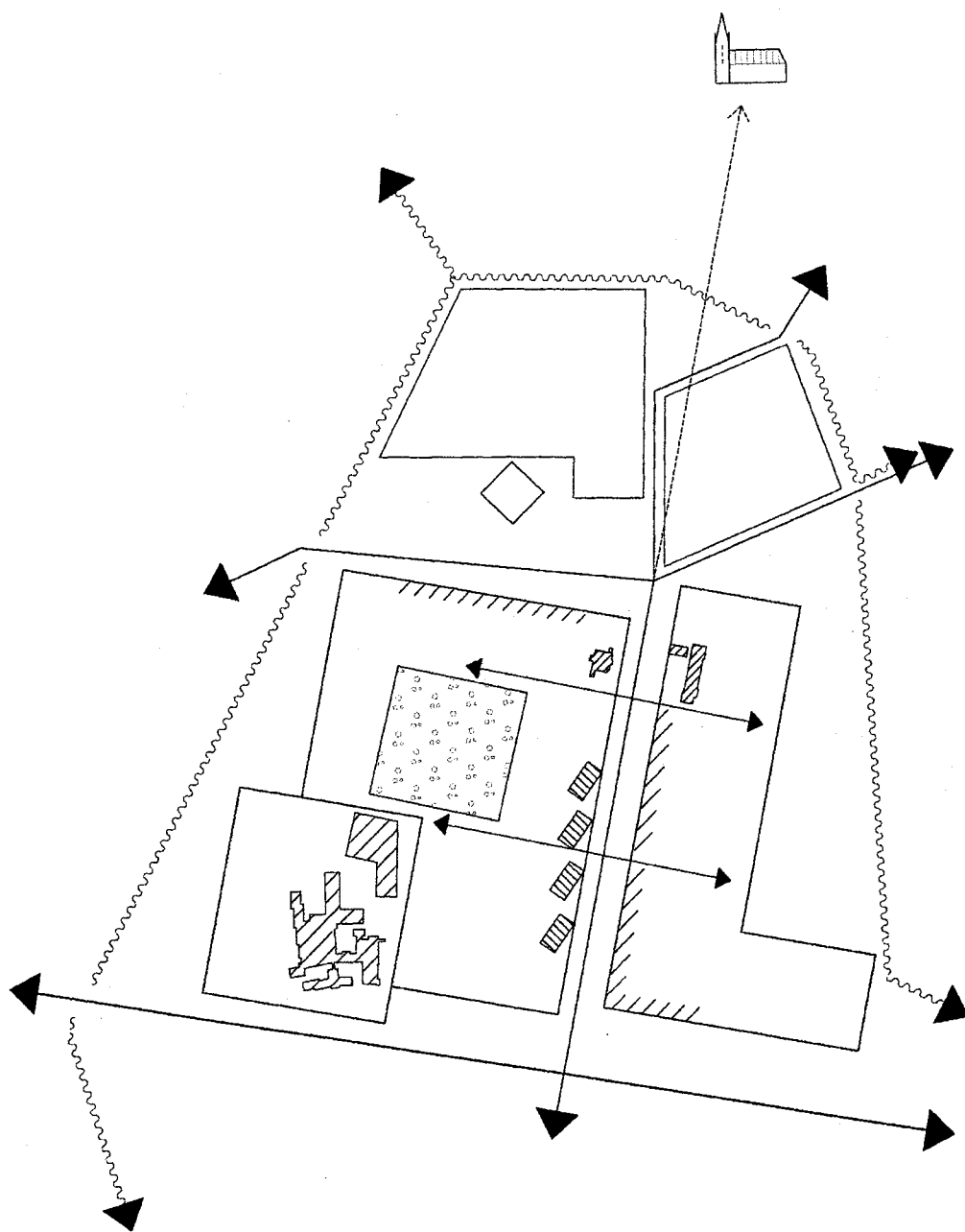
Het van Sonsbeeckpark is voornamelijk een herontwikkeling van het NAC voetbalcomplex en het zwembad het Ei. Deze herontwikkeling is in een retro-stijl tot stand gekomen en sluit daarmee aan op de bestaande bebouwing aan de Weerijssingel, Bernhardsingel en Irenestraat.

De bebouwing bestaat vooral uit eengezinswoningen. Twee appartementengebouwen van 7 lagen vormen de hoekpunten van de buurt. De nieuwbouw is gegroepeerd rond een centrale singel. Deze singel is gericht op een van de nieuwe appartementengebouwen.

Het zwembad is als zelfstandig element op de grens van het woongebied met het gehandhaafde park gesitueerd. Hier vindt ook een aantal tennisbanen een plaats.



afbeelding 7: ruimtelijke structuur Van Sonsbeeckpark



afbeelding 8: ruimtelijke structuur Boeimeer

Boeimeer

Dit deel van de wijk is in het begin van de jaren '60 planmatig ontwikkeld. De buurt is een geslaagde combinatie van functionele helderheid, een sterke ondersteuning van het architectonische beeld en de sobere inrichting van de openbare ruimte. Opmerkelijk is de rationele orthogonale verkavelingstructuur en de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Een gelukkig huwelijk van de functionalistische stedenbouw en de Delftse School.

De Graaf Hendrik III laan is de centrale en structurerende lijn door de buurt. Het vormt de centrale ruimte waar alle straten op gericht zijn en het heeft een belangrijke verkeersfunctie. Opvallend is de zichtlijn op de toren van de Grote Kerk (een stedenbouwkundig thema dat vaker in de stad wordt aangetroffen). Opmerkelijk zijn de ruimtevormende appartementsgebouwen aan de oostzijde van de laan, die een helder contrast vormen met de vrij in de ruimte gesitueerde flats aan de westzijde.

Het Graaf Hendrik III plein vormt het bescheidde centrum van de wijk. Hier bevinden zich een winkelcentrum en de Petrus en Pauluskerk*.

Langs de Langendijk bevindt zich een groen hart. In deze centraal gelegen parkruimte liggen enkele kleinschalige appartementengebouwen. Hier bevindt zich het andere winkelcentrum van de buurt.

In de buurt zijn drie oost – west lopende straten die de volledige breedte van de buurt overspannen. Hierdoor wordt het straatbeeld mede bepaald door de parken die aan weerszijde van de buurt liggen.

Het Amphia ziekenhuis (het voormalige Baronieziekenhuis) vormt een opmerkelijk bouwlichaam in de buurt; zowel in volume als in hoogte. Door de ligging aan de rand van de buurt heeft het, met uitzondering van het parkeren, weinig uitstraling naar de omgeving.

Aparte vermelding verdient de bebouwing aan de oostzijde van de Graaf Hendrik III laan. De repeterende verkaveling, de woningtypologie, oriëntatie van de woningen en ten slotte de inrichting en betekenis van de openbare ruimte, zijn in een sterke samenhang ontworpen. Er is hierdoor een meerwaarde ontstaan. Dit deel van de wijk is een goed voorbeeld van de toenmalige stedenbouwkundige opvattingen.

2.3 Woningdifferentiatie en Demografie

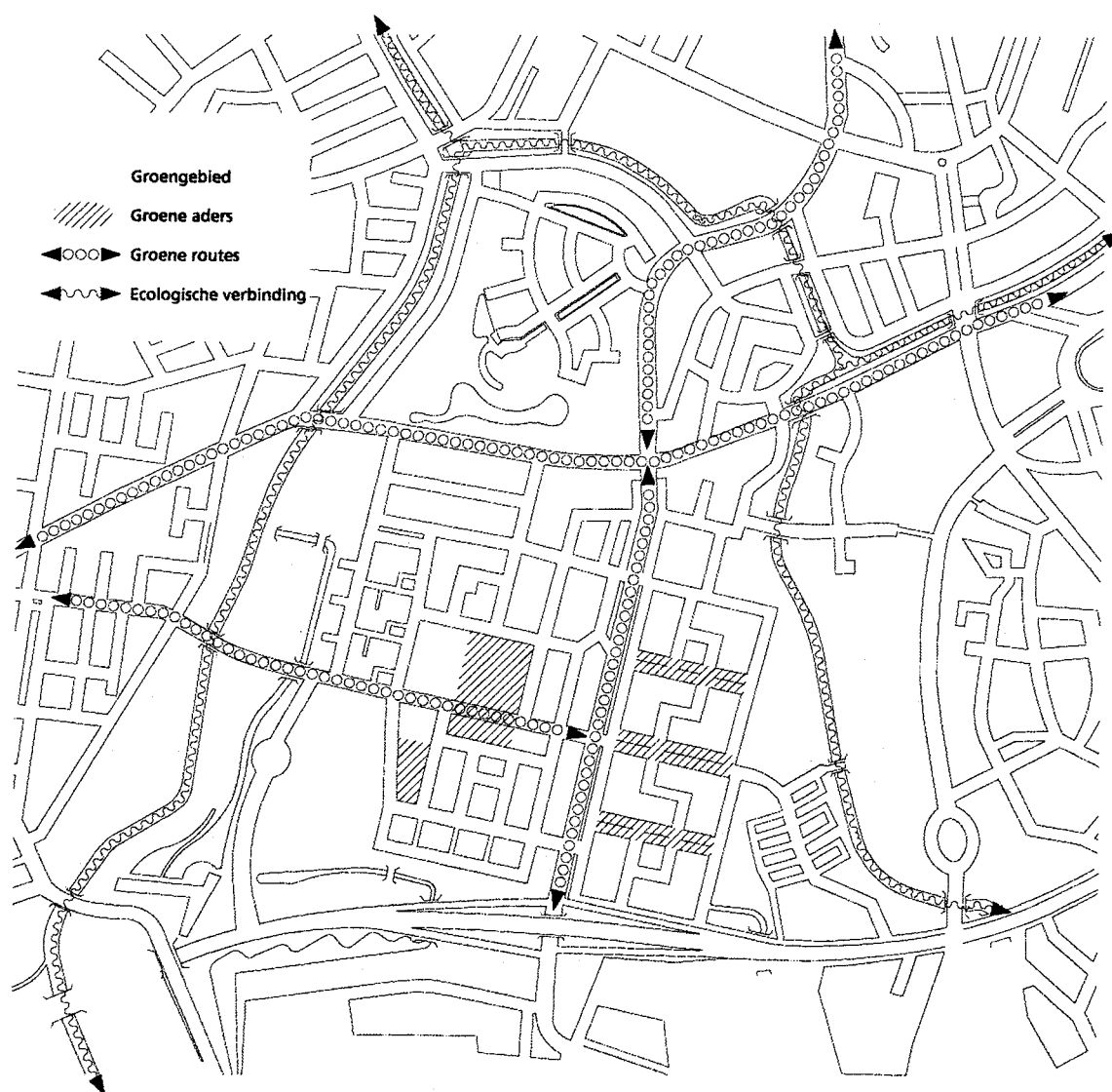
In Boeimeer woonden op 01.01.2001 ruim 5.000 personen. De ontwikkeling van het van Sonsbeek-park eind jaren '90 heeft tot een instroom van ongeveer 500 personen geleid.

Er zijn bijna 2.000 woningen, vrijwel gelijk verdeeld over eengezinswoningen en appartementen. Er zijn hoofdzakelijk koopwoningen, met enkel complexen met huurwoningen (zowel van corporaties als van institutionele beleggers).

Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingslocaties voorzien, zodat er weinig mogelijkheden zijn volkshuisvestelijke doelen te realiseren.

Recentelijk is het bedrijfscomplex van De Hollandsche Gommage gesloopt en vervangen door woningbouw (appartementen en eengezinswoningen). Het zijn koopwoningen in het hogere marktsegment. Door de sloop van de Petrus-en-Paulus Kerk zijn 26 grote appartementen aan de voorraad toegevoegd.

* Vroeger stond hier ook de Peterus en Pauluskerk. Momenteel staat hier een appartementengebouw en een kleinere kerkruimte.



afbeelding 9: groenstructuur

2.4 Ecologie en groenstructuur

Volgens de Groene Hoofdstructuur (G.H.S.) van de provincie lopen twee ecologische verbindingen, namelijk de Mark en de Aa of Weerij, in een beekdallandschap dwars door Breda. Tussen deze twee beken ligt Boeimeer. Het is van oudsher een polder met natte gronden. Langs de oevers van de Weerij en de Mark zijn doorlopende groenstructuren ontstaan. Deze twee natuurlijke aders door Breda-Zuid hebben een groot aandeel in de ruimtelijke en functionele verschijning van Boeimeer. De beken komen samen bij Oud Boeimeer dat aan de noordkant is gelegen. De twee ecologische aders zijn van grote waarde voor de natuur in Breda.

De twee ecologische zones zorgen op een hogere schaal voor het instandhouden van ecologie binnen de stad Breda. Voor Boeimeer zijn het duidelijke grenzen met de omliggende delen en vormen zij tevens hoogwaardige recreatiezones op korte afstand van de woongebieden.

In deze natuurlijke en ecologische zone komen vele verschillende soorten flora en fauna voor. Vooral in het moerassige Zaaipark is deze ecologische kracht goed zichtbaar. Een groot oppervlak van het park bestaat uit water en moerassige poelen. Verschillende vogelsoorten en leven hier en de beplanting is divers. Hier zijn waardevolle bomen te vinden die de ecologische as of zone versterkt.

Door het lage waterpeil is er weinig tot geen kwelwater te vinden.

Het Boeimeerpark wordt aangepast. De Mark krijgt een meanderend karakter en hierdoor een natuurlijker verloop. De steile oeverwanden worden flauwer zodat bij hoge waterstanden delen van de oevers onder water lopen. Hierdoor ontstaat een geleidelijke en moerasachtige overgang tussen de rivier en het land.

Het park in het Burgemeester van Sonsbeekpark bevat een aantal waardevolle, oude bomen en er is water aanwezig. Het aanwezige groen is divers.

Langs de Langendijk ligt een grote groene plek (het 'groene hart' van de wijk) met een aantal flats aan de randen.

Verspreid door de wijk staat een aantal waardevolle en monumentale bomen. Grotendeels staan deze geconcentreerd in de parken langs de Mark en Aa of Weerij. Andere voorbeelden van waardevolle bomen zijn te vinden langs de Graaf Engelbertlaan, rond de kerk aan het Graaf Hendrik III plein en langs de Kortenaerlaan. Hier is een opvallende laan ontstaan.

Verspreid door de wijk ligt 'snippergroen'. Dit is beplanting in de vorm van perkjes of strookjes. In sommige buurten is het meer of minder dan gemiddeld in de wijk Boeimeer. Dit wordt bepaald door de stedenbouwkundige filosofie van de delen.

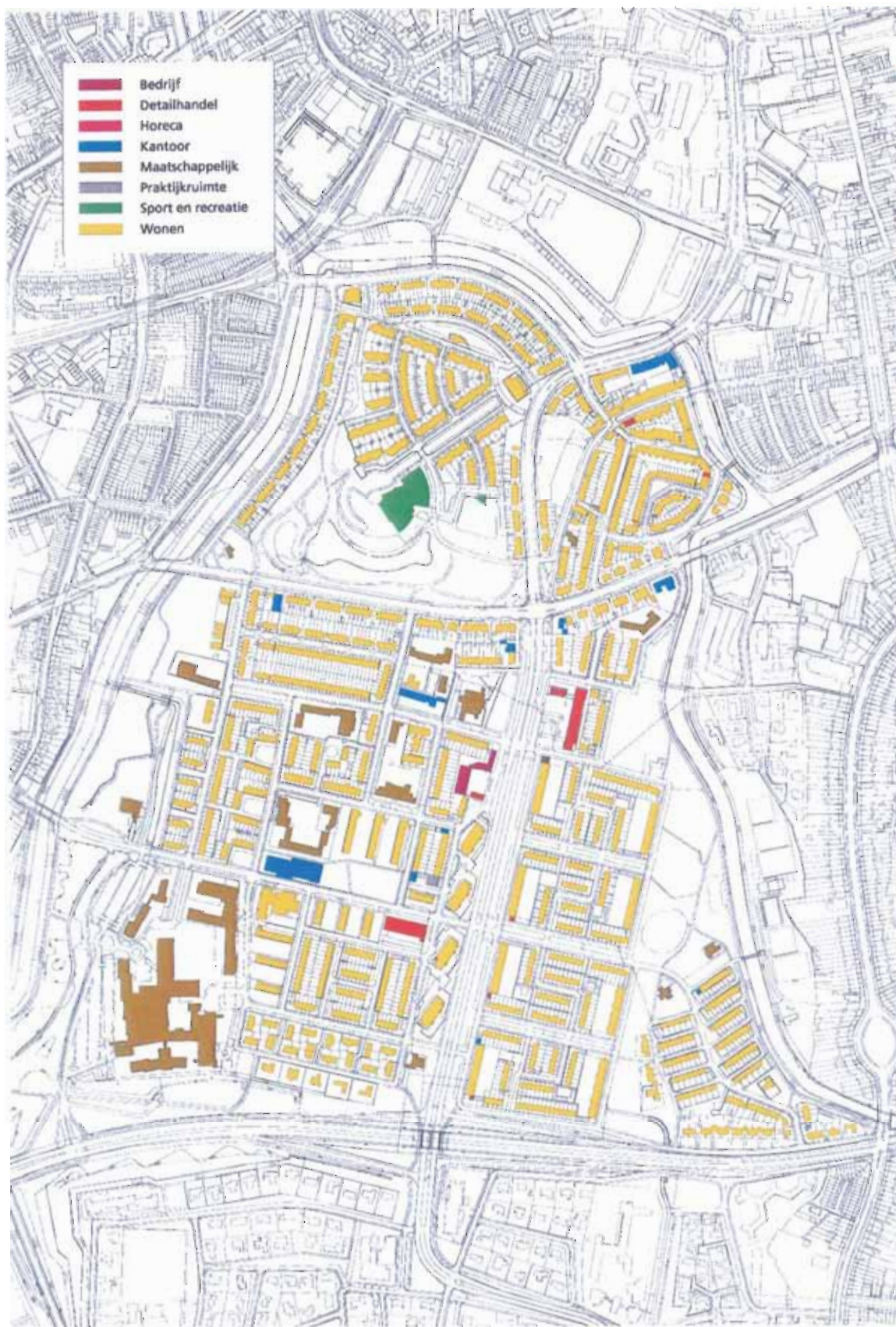
Langs de Aa of Weerij ligt een kleinschalig volkstuintencomplex in de groenzone.

2.5 Functionele structuur

Wonen

De functie wonen is de belangrijkste functie in Boeimeer. Het aanbod van woningen is gevarieerd; zowel eengezinswoningen (in de vorm van rijwoningen, 2-onder-1 kapwoningen, vrijstaande woningen) als appartementen. De leeftijd van de woningen varieert sterk; daterend van het begin van de jaren twintig, via de jaren zestig tot recent gerealiseerd. Er is zowel huur als koop.

Tevens is er aan de Jacob Catssingel een woonwagencentrum.



afbeelding 10: functiekaart

Amphia Ziekenhuis, locatie Langendijk

Een opvallende en grote functie is het ziekenhuis aan de Langendijk (het voormalige Baronie-ziekenhuis). Deze functie neemt grofweg 1/8 van het totale gebied in en is na de functie wonen en groen de grootste aanwezige functie. Het ziekenhuis heeft een stadsgerichte en regionale functie. Vanwege deze regionale functie ligt het Ziekenhuis aan een doorgaande verbindingssas, namelijk de zuidelijke rondweg en is hierdoor goed en snel bereikbaar.

Het parkeren door bezoekers is geregeld op het eigen parkeerterrein van het ziekenhuis, maar ook op de Langendijk e.o. wordt geparkeerd. Deze materie valt buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan.

Door de fusie tussen Ignatius ziekenhuis, Baronie ziekenhuis en Pasteur ziekenhuis (Oosterhout) zijn ontwikkelingen in de taak en organisatie van het ziekenhuis denkbaar. Het is niet mogelijk het terrein uit te breiden, zodat de eventuele uitbreidingsbehoefte door middel van intensivering en creatieve oplossingen op eigen terrein moet worden gevonden.

Detailhandel

Langs de Langendijk is een klein buurtwinkelcentrum gelokaliseerd dat de omliggende buurten bediend. Een groter winkelaanbod is te vinden aan het Graaf Hendrik III plein. In het detailhandelsbeleid wordt aangegeven dat beide centra een rol spelen in de leefbaarheid van de wijk en dat er voldoende draagvlak is om beide in stand te houden. Het feitelijk voortbestaan van deze centra is eerder een verantwoordelijkheid van de winkeliers dan van de gemeente Breda.

Aan de Generaal vd Plaatstraat bevindt zich een solitaire vestiging (bakker).

Scholen

Verspreid door het gebied ligt een aantal schoolgebouwen. De basisschool Petrus-en-Paulus is ondersteunend aan de woonfunctie.

Het Baronie van Breda College heeft een stedelijke en zelfs een regionale functie.

Het Baronie van Breda College heeft diverse locaties in de stad in gebruik. Vanuit onderwijs-technische overwegingen beraadt zij zich op de meest ideale / optimale huisvestingssituatie. Dit kan gevolgen hebben voor locaties in Boeimeer. Gezien de behoefte aan terreinen met een Bijzondere Doeleinden bestemming is een herbestemming van deze terreinen (naar bijvoorbeeld Wonen of Kantoren) niet gewenst.

Aan de Michiel de Ruiterstraat en aan de Bernhardsingel zijn een kinderdagverblijf respectievelijk een peuterspeelzaal gevestigd.

Kerken

De Petrus en Pauluskerk aan het Graaf Hendrik III plein is recentelijk aan de eredienst onttrokken en is aansluitend gesloopt. Op de locatie is een appartementencomplex en een kleine vervangende kerkruimte gerealiseerd. Hiervoor is najaar 2001 een artikel 19,1 WRO-procedure gevoerd.

Aan de Langendijk is de protestantse Pelgrimskerk gevestigd. Momenteel beraadt het bestuur van deze kerkgemeenschap zich op de toekomst van dit gebouw. Herontwikkeling moet niet worden uitgesloten.

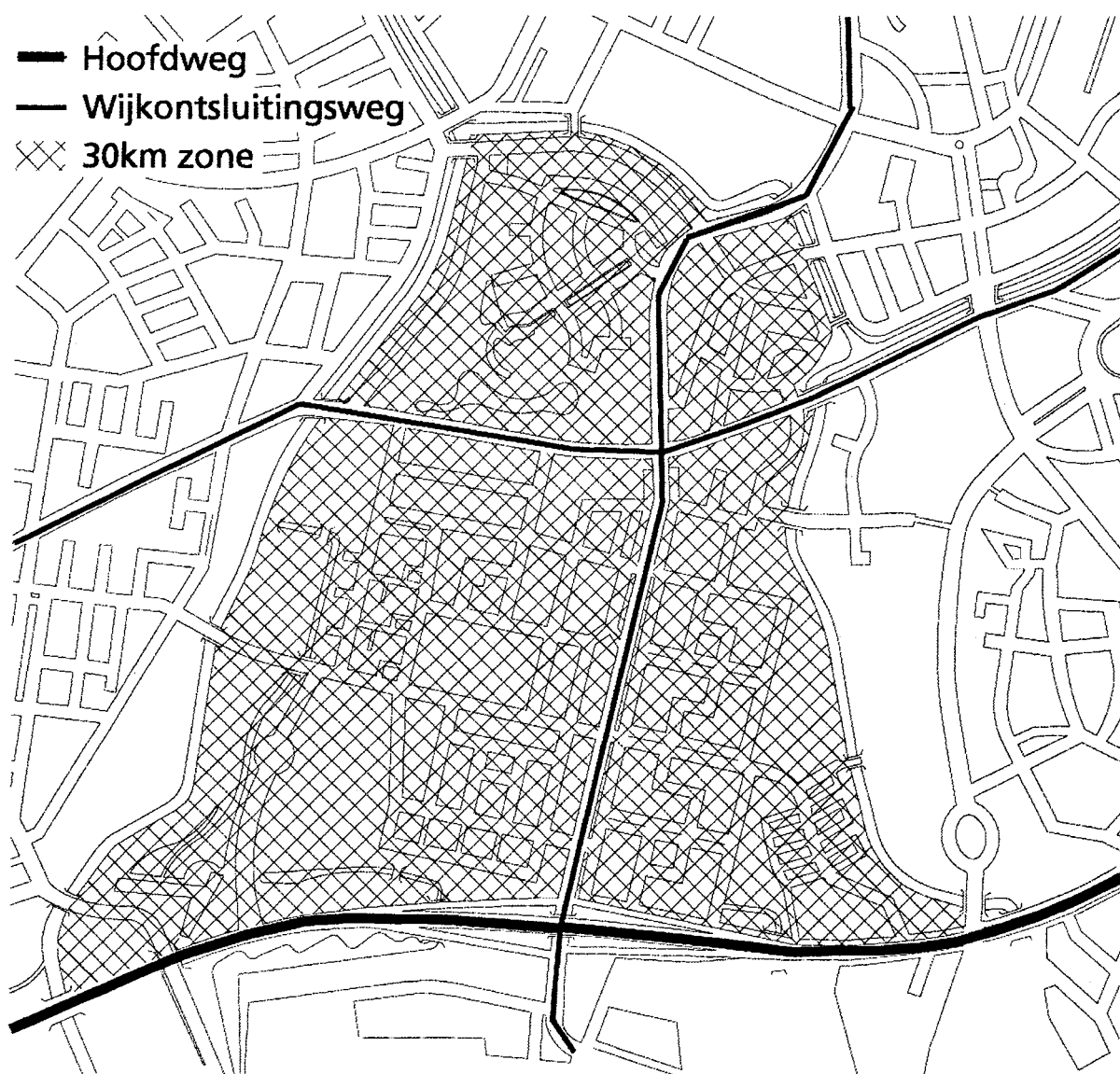
Ten slotte zijn er nog kleinere kerkgebouwen aan de Balfortstraat, aan de Vriesdongen en aan de Cimburgalaan.

Recreatieve voorzieningen

In het plangebied zijn twee recreatieve voorzieningen die op stedelijk niveau functioneren. In het Burgemeester van Sonsbeeckpark is een modern binnenzwembad gevestigd. Aansluitend op dit complex ligt een aantal tennisbanen. Op de oostelijke Markoever is een tenniscomplex gelegen, dat via Boeimeer ontsloten is.

Maatschappelijke voorzieningen

Aan de Cimburgalaan is een scoutinggebouw. Aan het graaf Hendrik III-plein is een particuliere accommodatie gevestigd die geschikt is voor (kleinschalige) sociaal-maatschappelijke activiteiten.



afbeelding 11: wegenstructuur

Kantoor

Op een aantal locaties in de wijk is een grotere kantoorvestiging aanwezig. Te noemen zijn: aan de Langendijk – Ruusbroecstraat, langs de Julianalaan. Ook Edux (de voormalige Onderwijs BegeleidingsDienst) aan de Brederostraat kan als kantoorfunctie worden aangemerkt. Daarnaast zijn verschillende kleinschalige vestigingen aanwezig.

Het kantorenbeleid is er op gericht kantoorvestigingen zo veel mogelijk te concentreren op knooppunten van openbaar vervoer. Een vergroting van het aantal of van het oppervlak aan kantoren in Boeimeer is hierin niet voorzien. Het is evenmin gewenst om extra kantooractiviteit in Boeimeer te ontwikkelen omdat dit al snel conflictueus is met de kwaliteit van het woonmilieu.

2.6 Verkeer

Boeimeer is gelegen ten noorden van de zuidelijke rondweg die de A16 en de A27 verbindt. De zuidelijke rondweg ontsluit het zuidelijk deel van de stad. De weg heeft veel invloed op Boeimeer wat betreft ontsluiting en verkeersoverlast.

Twee stedelijke hoofdwegen doorkruisen Boeimeer, namelijk de Gr. Hendrik III laan, Irenestraat, Boeimeersingel en de Julianalaan.

Dit zijn de twee verkeersassen met de grootste verkeersintensiteit binnen Boeimeer. Een andere, minder belaste, weg is de Langendijk die een buurtontsluitende functie heeft en ook Boeimeer verbindt met de westelijk gelegen Heuvel.

Overige straten gelden als erftoegangswegen. Er zijn enkele langzaam verkeersassen in Boeimeer. Deze liggen vaak in groenzones of langs doorgaande verkeersassen.

Voor dit gebied speelt verder de verkeersstructuur van Breda zuid-west een belangrijke rol.

Er is een verkeersprobleem bij de afwikkeling van het verkeer van de Langendijk op de Graaf Hendrik III laan.

Er is een periodiek parkeerprobleem in Oud Boeimeer. Bepaalde periodes is hier een bovengemiddelde parkeersdruk veroorzaakt door bezoekers aan het centrum van Breda.

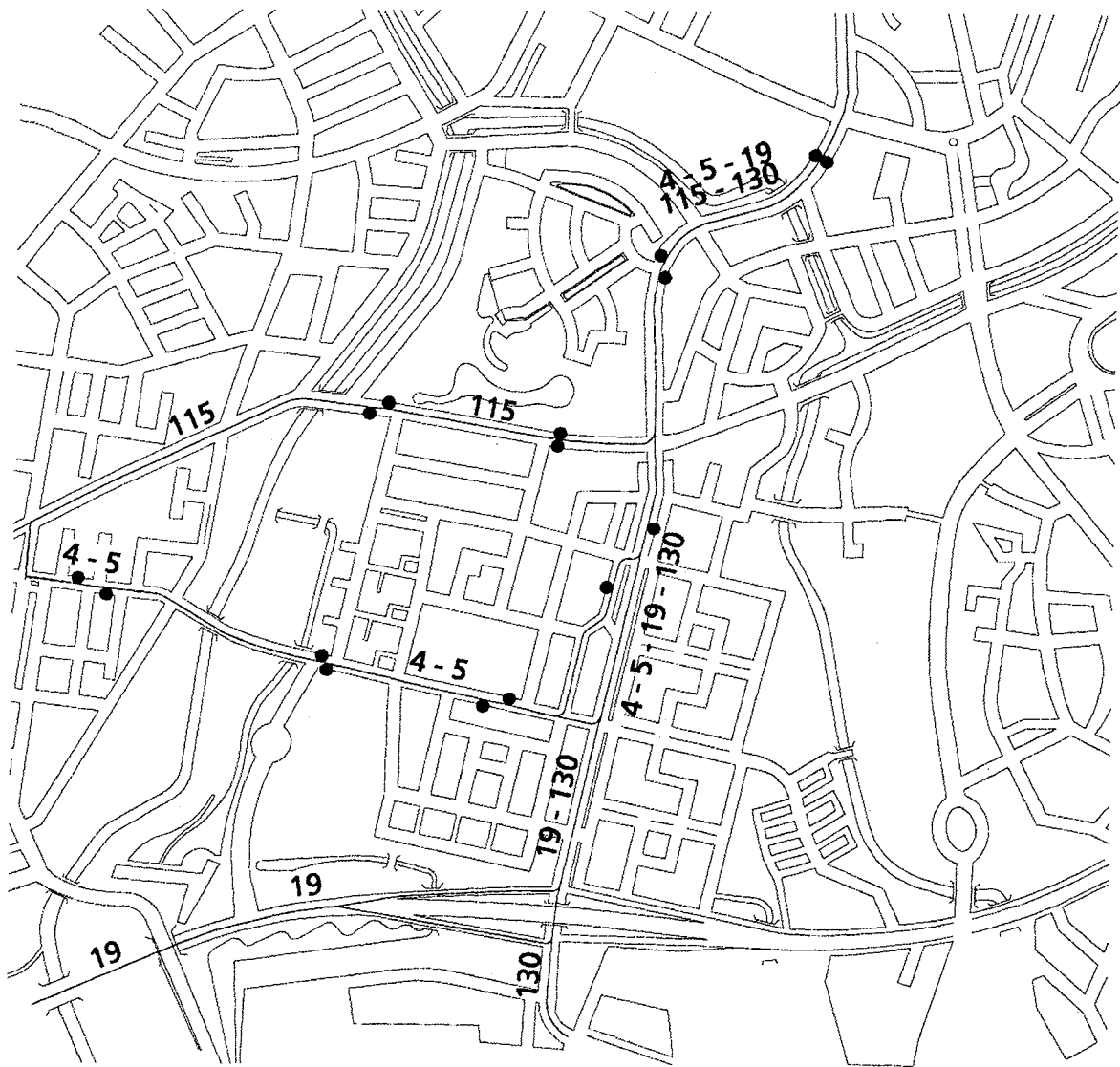
Een zelfde probleem is te vinden langs de Langendijk bij het Amphia ziekenhuis waar geparkeerd wordt op het trottoir.

Ook bij de basisscholen in de Jan Nieuwenhuysenstraat is een periodiek parkeerprobleem bij wegbrengen en afhalen van de kinderen met de auto.

Parkeerverlast valt echter buiten de werkingssfeer van een bestemmingsplan en dient met andere middelen te worden opgelost.

Verkeersstructuur Breda zuid-west

Het beleid voor verkeer is verwoord in het Verkeersplan Breda. Dit plan is opgebouwd in drie fases. Alle drie fases zijn inmiddels afgerond. Hierin is de categorisering van het wegennet van Breda aangegeven. Iedere weg in Breda heeft een functie en moet ook naar die functie worden ingericht. Er zijn drie categorieën te onderscheiden: stadsontsluitingswegen (zuidelijke rondweg en deel van de Claudius Prinsenlaan) en wijkontsluitingswegen (Graaf Hendrik III laan en Dr. Struijkenstraat). In de overige straten staat het verblijven centraal. Dit betekent dat het verkeer een ondergeschikte functie kan krijgen (verkeersremmende maatregelen, 30km zone). Dit zijn de zogenaamde erftoegangswegen. Voor de inrichting van deze wegen geldt maatwerk. Er komt niet meer ruimte voor autoverkeer dan nodig is voor een goede afwikkeling van ruimtelijke inpassing ervan. Er komt speciale aandacht voor alle verkeersdeelnemers (fietsers, openbaar vervoer, hulpdiensten, voetgangers, overig gemotoriseerd verkeer e.d.)



afbeelding 12: buslijnen + haltes

Voetgangers

Alle wegen, behalve de Graaf Hendrik III laan, zijn verblijfsgebied. Op bijzondere locaties langs de Graaf Hendrik III laan zijn oversteekvoorzieningen. De wijk is voetgangersvriendelijk. Alle straten zijn voorzien van trottoirs (een enkele uitzondering daar gelaten). Er liggen voetpaden langs de Mark en Aa of Weerij. Dit zijn delen van een grotere structuur. Vooral het voetpad langs de Mark kan gezien worden als een lange afstandspad.

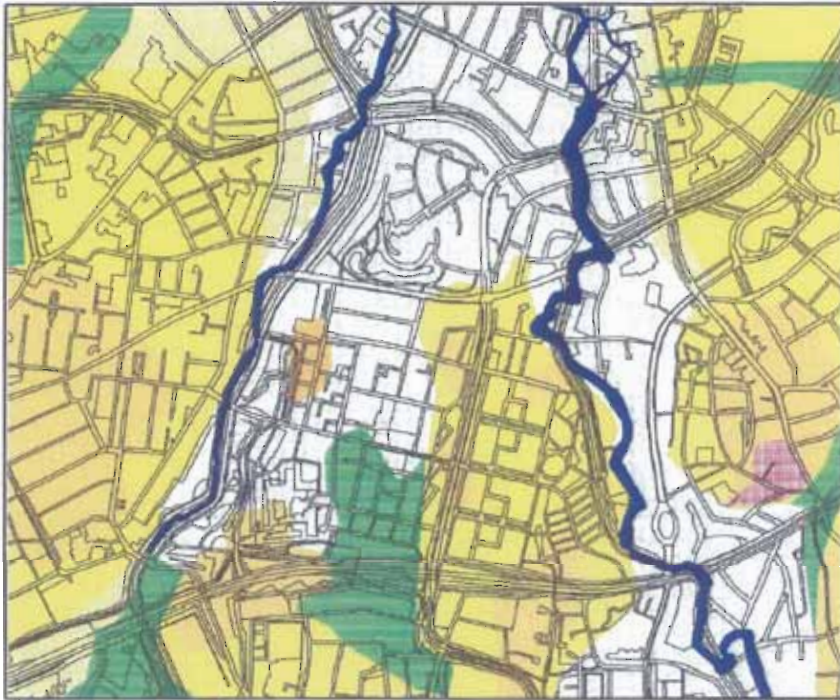
Fietsers

In de huidige situatie zijn er weinig speciale voorzieningen voor het fietsverkeer. Deze zijn ook niet noodzakelijk omdat de meeste wegen in zuid-west zich lenen voor gemengd verkeer.

Langs de Graaf Engelbertlaan loopt een verbindende fietsroute. Op deze route is nog een aantal ontbrekende schakels.

Openbaar vervoer

Boeimeer wordt in de toekomst bediend door de ontsluitende lijn 7. In de nota "Openbaar Vervoer" is een onderscheid gemaakt in ontsluitende en verbindende lijnen. De ontsluitende lijnen hebben met name een maatschappelijke functie: de aanwezigheid van openbaar vervoer is voor veel inwoners een belangrijke voorwaarde om deel te kunnen nemen aan het maatschappelijke leven.

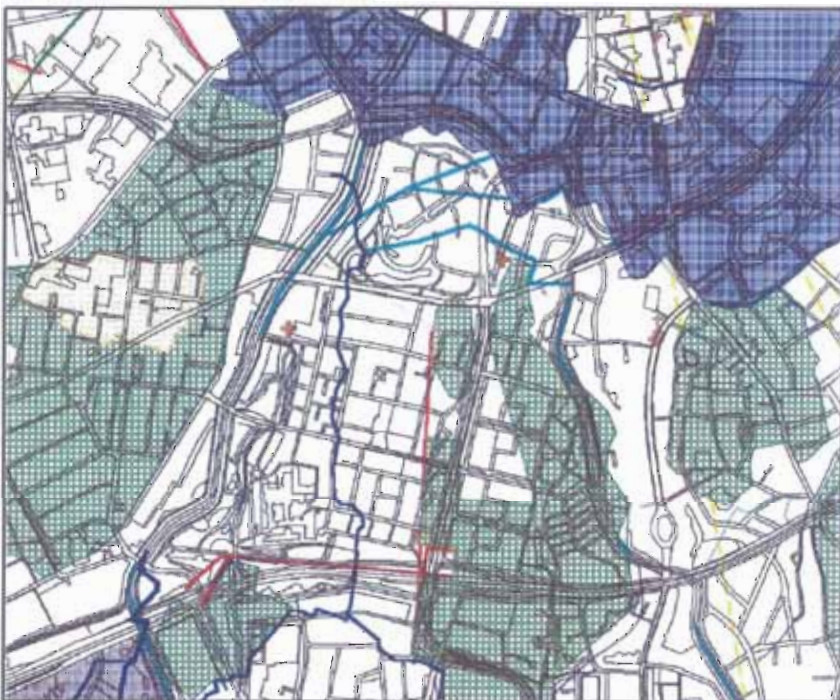


afbeelding 13: landschappelijke ligging van Boeimeer met aanduiding van de vondstlocatie van de bronzen bijl

Blauw = beeklopen

Licht groen en groen = lagere gronden (beekdal en beemden)

Oranje = Hogere zandgronden (dekzandruggen en donken)



afbeelding 14: Ligging van Boeimeer met aanduiding van (verdwenen) cultuurhistorische relict

Blauwe lijn = beken en kanalen

Blauw = vestingwerken

Groen = akkergebieden

Rood = oude wegenstructuren

Bruin kruis = kapel, kerk, klooster

2.7 Archeologie

Het plangebied Boeimeer is deels in de jaren 20 en 30 (Oud-Boeimeer) en deels in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw ontwikkeld. Dat was in een periode dat de aandacht voor eventuele archeologische waarden binnen de Gemeente Breda een incidenteel karakter had. Noch uit deze periode toen er sprake moet zijn geweest van grootschalig grondverzet, noch uit de periode daarvoor zijn uit het gebied archeologische vondsten bekend. Aan de rand van het gebied, bij de Aa of Weerijs, is alleen de vondst van een bronzen bijl uit de Bronstijd bekend, die gevonden werd bij de bouw van de Julianabrug (fig. 13). In de periode na de bouw van de wijk heeft in het gebied geen verkennend of uitvoerend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. In archeologisch opzicht is het plangebied dus tot op heden een “blinde vlek” gebleken. Ook op de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant is voor het gebied geen archeologische verwachting aangegeven aangezien het terrein volledig binnen de bebouwde kom valt en een industriële bestemming heeft.

De geomorfologische ondergrond (fig. 13) bestaat uit een dekzandvlakte met af en toe een dekzandkop, die begrensd wordt door beemdgebieden in het oorspronkelijk stroomgebied van de Aa of Weerijs en de Mark. De landschappelijke ligging van het plangebied maakt het aannemelijk dat er in het verleden menselijke activiteiten in het gebied hebben plaatsgevonden. Uit grootschalig archeologisch onderzoek in Breda-West blijkt namelijk dat de pre- en protohistorische bewoning te vinden is op de vruchtbare hoge delen in het landschap nabij het water. Vanaf de Vroege Middeleeuwen verschuift de bewoning steeds verder naar de lagere delen van het landschap. De boerderijen uit de Late Middeleeuwen liggen vrijwel altijd op de overgang naar de beekdalen.

De menselijke activiteiten die zich daar afspeelden hebben naar alle waarschijnlijkheid op en in de bodem sporen achtergelaten. Deze sporen kunnen bestaan uit allerlei occupatieresten zoals paalkuilen van houten structuren (boerderijen, schuurtjes,...), waterkuilen, grafstructuren en dergelijke. In hoeverre de aanleg van de huidige bebouwing en infrastructuur deze bewoningsporen hebben aangetast, is niet bekend.

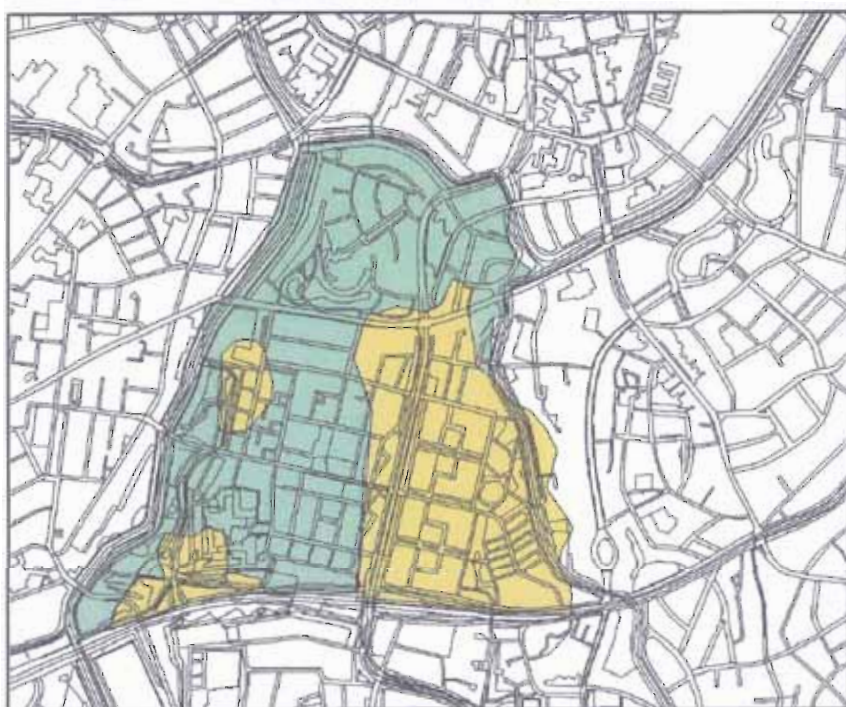
Uit het cultuurhistorisch onderzoek door de heer Leenders¹ blijkt dat in Boeimeer, het inmiddels verdwenen landgoed Vredenberg lag (fig. 14). De oorsprong van dit landgoed ligt in een middeleeuwse hoeve. Deze boerderij met zijn rondom gelegen akkers was cijnsplichtig aan de Oude Hof van Gilze. In 1476 werd bij de hoeve Boeimeer het Augustinessen klooster Vredenberg gesticht. Kort na het vertrek van de zusters in 1577 werd het klooster waarschijnlijk gesloopt. Het gehucht Boeimeer nabij het oude klooster, bestond verder uit een herberg, aantal boerderijen, arbeiderswoningen en de omliggende akkers.

Binnen het plangebied zijn terreinen aan te wijzen met een hoge en lage archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarden zijn weergegeven op de archeologische verwachtingen kaart die voor het plangebied voorhanden is (fig. 15). Verder is een groot deel van de bestaande land indeling en infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde. Archeologische waarden zijn onlosmakelijk verbonden met de bodem en daardoor erg kwetsbaar voor bodemingrepen. Bij het gebruik van gronden dient daarom zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Ten aanzien van gebieden met een lage archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische vindplaatsen zeer klein geacht.

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

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



afbeelding 15: Archeologische verwachtingenkaart voor nederzettingssporen

Oranje = hoge verwachting

Groen = lage verwachting

Artikel 47

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

Hoewel voor zones in natte landschappelijke eenheden een lage archeologische verwachting geldt voor wat nederzettingssporen betreft, hebben de natte zones toch een bijzondere status door de mogelijke uitstekende bewaringsomstandigheden van de organische component van het archeologische vondstmateriaal zoals hout, leder, textiel, plantenresten, zaden en vruchten,... enz. Het zijn met andere woorden zones met een hoge informatiewaarde doordat er mogelijk een bijzondere archeologische dataset verworven kan worden. Deze dataset moet in relatie tot de bewoningsactiviteiten uit aangrenzende zones met een middelmatige en/of hoge verwachting worden gezien.

3 MILIEU-HYGIENISCHE ASPECTEN

3.1 Algemeen

De doelstelling van het milieubeleid van de gemeente Breda die is vastgelegd in de Milieuvisie Breda 2015 is het ontwikkelen en instandhouden van een leefbaar en duurzaam Breda. Om dit te kunnen bewerkstelligen, dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische randvoorwaarden die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd aan de planvorming. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de huidige randvoorwaarden, maar dient tevens gekeken te worden naar toekomstige ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op het leefklimaat in het te ontwikkelen gebied. Hieronder worden de verschillende milieuaspecten behandeld.

3.2 Bodem

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in Boeimeer over het algemeen van goed is. Op de bodemkwaliteitskaart die voor Breda is opgesteld is de wijk opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de streefwaarde. Dit wil zeggen dat de bodem schoon is.

Plaatselijk kunnen ten gevolge van (bedrijfs-)activiteiten in het verleden verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal per geval onderzocht worden of er een bodemverontreiniging aanwezig is. Indien een verontreiniging aanwezig is, zal per geval bekeken worden hoe hiermee moet worden omgegaan.

3.3 Geluid

Een van de factoren die de leefbaarheid bepalen, is geluid. Een teveel aan geluid kan de leefbaarheid en de gezondheid schaden.

Bij nieuwe ontwikkelingen van gevoelige bestemmingen dient in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden om de geluidssituatie in beeld te brengen.

In dit bestemmingsplan zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

3.4 Geur / Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit (Blk) in werking getreden. De doelstelling van het luchtkwaliteitsbeleid is dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden die voor de verschillende stoffen zijn opgesteld.

Daarin is ondermeer bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen.

De gemeente moet (jaarlijks) rapporteren over de luchtkwaliteit in de gemeente. Vanwege de drukke verkeerswegen zijn vooral de concentraties NO₂ en Fijn stof (PM₁₀) van belang. Indien overschrijdingen van de plandrempels worden geconstateerd moet een plan van aanpak worden gemaakt dat de luchtkwaliteit weer op voldoende niveau moet brengen.

Voor het jaar 2003 zijn langs de Graaf Engelbertlaan, de Graaf Hendrik III laan en de Julianalaan overschrijdingen van de plandrempel NO₂ (54 µg/m³) geconstateerd.

3.5 Externe veiligheid en calamiteiten

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen op bedrijventerreinen en langs transportverbindingen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn alleen toegestaan indien dit niet leidt tot een overschrijding van de risiconormen.

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om geen personen in kwetsbare bestemmingen (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare bestemmingen (zoals sportcomplexen en kantoren) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risiconiveau (PR) dat hoger is dan 10^{-6} per jaar. Dit betekent dat maximaal een keer per miljoen jaar een persoon die zich continu op een bepaalde plek bevindt, dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Het PR wordt weergegeven met een contour.

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval. De hoogte van het groepsrisico hangt af van de kans op een ongeval en het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De oriënterende waarde voor het groepsrisico is 10^{-4} per jaar voor 10 slachtoffers, 10^{-6} per jaar voor 100 slachtoffers, 10^{-8} per jaar voor 1000 slachtoffers etc.

Bij nieuwe ontwikkelingen van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van een mogelijk ongeval, dient het groepsrisico in beeld gebracht te worden. Het invloedsgebied is het gebied waarbinnen de kans dat een persoon komt te overlijden indien een ongeval met gevaarlijke stoffen plaats vindt, groter is dan 1% (de 1% letaliteitsgrens). Tevens dient in dat geval gekeken te worden naar beschermende maatregelen en dient de brandweer in de gelegenheid gesteld te worden hierover advies uit te brengen.

Binnen het bestemmingsplangebied is langs de Graaf Hendrik-III-laan een LPG-station gevestigd. LPG-stations zijn risicovolle inrichtingen die onder het op 28 oktober 2004 in werking getreden "Besluit externe veiligheid inrichtingen" vallen. In het besluit staat onder andere dat LPG-tankstations waar binnen een straal van 25 meter vanaf het vulpunt of 15 meter vanaf de ondergrondse tank kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten staan, binnen 3 jaar moeten worden gesaneerd na de inwerkingtreding van het besluit. Dit betekent dat er maatregelen moeten worden getroffen zodat alsnog aan de voorwaarden kan worden voldaan of dat de vergunning voor de verkoop en opslag van lpg van deze bedrijven moet worden ingetrokken.

Het LPG-station aan de Graaf Hendrik-III-laan is onlangs enigszins verplaatst, zodat zich geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen 25 meter van het vulpunt of 15 meter van de ondergrondse tank bevinden. Het saneren binnen 3 jaar is dus niet aan de orde.

Uiterlijk op 1 januari 2010 moeten LPG-tankstations aan nog strengere veiligheidsafstanden voldoen: vanaf deze datum mogen er geen kwetsbare objecten, en zo mogelijk geen beperkt kwetsbare objecten, binnen de 10^{-6} -contour aanwezig zijn.

De 10^{-6} -contour van dit station bedraagt 110 meter. Binnen deze contour liggen diverse woningen. Dit betekent dat er sprake is van een saneringssituatie en dat het bedrijf uiterlijk 1 januari 2010 moet stoppen met de verkoop van LPG dan wel op een andere wijze het risico moet beperken. De uitvoering van deze maatregel zal verder plaatsvinden in het kader van de wet Milieubeheer.

De 1% letaliteitsgrens van het LPG-station ligt op 150m vanaf het vulpunt. Binnen deze grens zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Behoudens het LPG-station zijn in of langs het plangebied geen locaties aanwezig waar met gevaarlijke

stoffen wordt gewerkt. Er zijn ook geen transportroutes aanwezig voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

3.6 Waterparagraaf

Oppervlaktewater

Het bestemmingsplangebied is gelegen tussen de Aa of Weerijs en de Bovenmark. Langs de noordgrens ligt de singel die een verbinding vormt tussen beide waterlopen.

De Aa of Weerijs en de Bovenmark zijn 2 regenrivieren van het gebied ten zuiden van Breda. Beide rivieren vervullen een belangrijke waterhuishoudkundige functie in het watersysteem van Breda. Deze functie dient in dit bestemmingsplan gewaarborgd te worden. Naast een waterhuishoudkundige functie spelen beide regenrivieren een belangrijke rol in de ecologische hoofdstructuur van Breda. Deze functie dient eveneens in het bestemmingsplan beschermd te worden.

Tussen de regenrivieren in loopt de Zaanmark. Het water afkomstig uit het Mastbos loopt door het Zaaarpark. Om het water in het Zaaarpark op peil te houden is nabij de Langendijk een stuw aanwezig. Na de stuw stroomt het water door een duiker onder de Langendijk door naar een gemaal waar het water in de Aa of Weerijs wordt gepompt.

In het noorden van het plangebied liggen een aantal waterpartijen, onder andere de vijvers in het Van Sonsbeekpark. Deze waterpartijen hebben een bergingsfunctie voor de nieuwbouw die hier onlangs is gerealiseerd.

Kwel/infiltratie

Boeimeer is een kwelgebied. De kwel afkomstig uit het Mastbos treedt vooral uit in de oevers van de rivieren. Het kwelwater is een weldaad voor de omgeving en de waterkwaliteit.

Riolering

Ter plaatse van de nieuwbouw in het noordelijke plangebied (Van Sonsbeekpark) is een gescheiden stelsel aanwezig. Dit betekent dat het schone regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het vuile afvalwater.

In het overige deel van Boeimeer bestaat de riolering uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat schoon regenwater gemengd wordt met vuil afvalwater en wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij hevige regenval kan de riolering de watertoevoer niet verwerken. Daarom zijn ter plaatse van het Boeimeerpark, de Julianalaan en de Vredenburgsingel overstorten aanwezig. Bij hevige regenval kan het rioleringswater hier ongezuiverd overstorten naar de Mark of Aa of Weerijs. Om het aantal overstortgebeurtenissen en de vuiluitworp te verminderen zijn bij deze overstorten bergbezinkbassins aangelegd.

Om het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water verder te verminderen zal in de toekomst waar mogelijk schoon verhard oppervlak worden afgekoppeld van het rioolstelsel. Momenteel wordt in de Tromplaan en Piet Heynlaan een afkoppelproject uitgewerkt om ook de omgeving van het Graaf Hendrik III plein aan te kunnen sluiten op de Mark.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. Daarom wordt bij de toepassing van een gescheiden rioolstelsel dan ook een onderzoek geëist naar de mogelijkheden om dit te voorkomen. Hierbij heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren met het voordeel dat dit een zeer gunstig effect heeft op de ecologie van het gebied. Indien infiltratie niet mogelijk is, moet het water worden opgevangen in retentievoorzieningen.

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

Om te voorkomen dat het afstromende regenwater verontreinigd wordt, dienen voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen van de gebouwen en wegverhardingen niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt te worden.

Invloed bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. De invloed van het bestemmingsplan op het watersysteem is daarom beperkt. Wel worden de bestaande waterhuishoudkundige functies beschermd in dit bestemmingsplan.

Eventuele verbeteringen van het watersysteem (afkoppelen, meer retentie) kunnen in een ander kader, in samenspraak, met de waterbeheerder worden gerealiseerd.

Deze waterparagraaf is in overleg met het waterschap tot stand gekomen. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

3.7 Ecologie, Flora- en faunatoets

Naast het landelijke netwerk van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is in Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verblijfsgebieden, bijzondere gebieden en verbindingzones. Verblijfsgebieden zijn gebieden die, door de aanwezigheid van verschillende natuurlijke elementen, een leefgebied voor dieren zijn. Bijzondere gebieden zijn gebieden waar beschermde of bedreigde planten en/of dieren voorkomen. Verbindingszones zijn noodzakelijk om het mogelijk te maken dat de dieren zich tussen de verschillende verblijfsgebieden kunnen verplaatsen.

Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Hierbij dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden. Het Zaaipark zorgt er als groene lob voor dat flora en fauna vanuit het buitengebied de stad ingebracht wordt.

Gebieden die deel uit maken van de Ecologische Hoofdstructuur bevinden zich in het plangebied langs de Aa of Weerijds en de Mark.

Flora- en faunatoets

Het bestemmingsplan leidt niet tot een wijziging van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen relevante invloed op de aanwezige natuurlijke flora en de fauna.

4 DOELSTELLINGEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

Het woon- en leefmilieu in Boeimeer is van hoge kwaliteit. De ruimtelijke karakteristiek en de lage dynamiek zorgen voor een gewaardeerd woonklimaat. Het behoud van deze kwaliteit is het primaire doel van dit bestemmingsplan.

Boeimeer is geen openluchtmuseum. Er vinden altijd ontwikkelingen plaats, variërend van een kleinschalige vergroting van de woning, een herinrichting van het openbaar gebied tot een andere functie in een leegstand schoolgebouw. Dit is normaal binnen de geleidelijke verandering van de stad. De secundaire doelstelling van dit bestemmingsplan is aan deze veranderingen en ontwikkelingen ruimte te bieden voor zover ze geen inbreuk plegen op de kwaliteit van het leefmilieu.

De volgende doelstellingen staan centraal in dit bestemmingsplan:

- Behoud en, waar mogelijk, versterking van het bestaande woon- en leefmilieu.
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen die in overeenstemming zijn met het behoud van het woonklimaat. Dit geldt zowel de woningen als voor de andere functies in de wijk.
- Behoud van de kwaliteit van het openbaar gebied, met name in de groengebieden langs de Mark en de Weerij.
- Het verkeer wordt primair op de Graaf Hendrik II laan – Irenestraat en de Boeimeersingel – Julianalaan afgewikkeld. De andere straten hebben geen primaire verkeersfunctie en kunnen als 30 km-gebied worden ingericht.
- Mogelijkheden creëren om de twee bestaande winkelconcentraties te behouden.

5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan Boeimeer is het juridisch – planologisch kader voor het beheer en voor de gewenste ontwikkeling van de wijk. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de gewenste functionele en ruimtelijke structuur, weergegeven in de vorm van bestemmingen en voorschriften voor het bouwen en gebruiken van panden en percelen.

De basis van deze beschrijving is de analyse van de bestaande situatie, de te verwachten ontwikkelingen en de beleidsuitgangspunten zoals die vermeld zijn in het vorige hoofdstuk.

In de Voorschriften zijn de bestemmingen en de randvoorwaarden juridisch verwoord.

5.1 Hoofdpzet

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Er zijn geen aanwijzingen dat deze structuur binnen de planperiode van 10 jaar ingrijpende wijzigingen zal ondergaan. Economische en maatschappelijke ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. De aanwezige andere functies zijn aan deze woonfunctie ondersteunend. Andere functies, zoals het ziekenhuis functioneren weliswaar op stedelijk schaalniveau, maar hebben een uitstraling en gebruik dat in overeenstemming is met de beleving van Boeimeer als woongebied.

Het gehele plangebied kan in juridisch – planologisch opzicht worden opgevat als een beheergebied.

In de voorgaande hoofdstukken is aan gegeven dat er in de wijk geen ruimte is voor het plegen van nieuwbouw van woningen of andere gebouwen. Er zijn evenmin locaties waar het zeker is dat op afzienbare termijn de functie zal vervallen en waar herontwikkeling gepleegd kan worden.

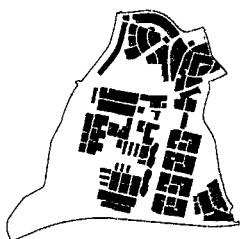
Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de voorschriften is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. De herontwikkeling van de Pelgrimskerk aan de Langendijk is hiervan een voorbeeld.

Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daartoe, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan door middel van een bestemmingsplanherziening, maar eveneens door middel van het voeren van een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Woondoeleinden
- Woondoeleinden gestapeld
- Bedrijfsdoeleinden
- Motorbrandstoffenverkooppunt
- Recreatieve doeleinden
- Recreatieve doeleinden volkstuinten
- Sportdoeleinden
- Maatschappelijke doeleinden
- Gemengde doeleinden
- Centrum doeleinden
- Dienstverlening
- Kantoren
- Verkeersdoeleinden
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden
- Nutsdoeleinden
- Groenvoorzieningen
- Water

5.2 Woondoeleinden



Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming Woongebied zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De voorschriften zijn erop gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte.

De bestemming bevat voorschriften voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De voorschriften bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens. Dit is bovendien niet in strijd met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

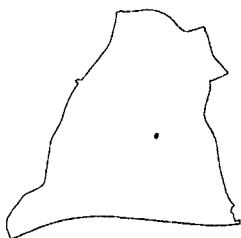
5.3 Woondoeleinden gestapeld

Binnen deze bestemming zijn de bestaande appartementengebouwen c.a. opgenomen. De voorschriften zijn gericht op het behoud van de bestaande bebouwing en bieden slechts ruimte voor beperkte uitbreiding die in het kader van renovatie en instandhouding noodzakelijk zijn.

5.4 Bedrijfsdoeleinden

Aan de Graaf Hendrik III-laan is een garagebedrijf met showroom en dienst woning gevestigd. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik.

5.5 Motorbrandstoffenverkooppunt



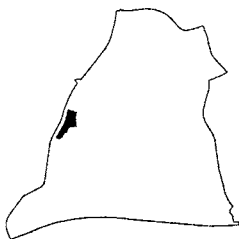
Binnen deze bestemming is de bestaande vestiging aan de Graaf Hendrik III-laan opgenomen. De omvang van de detailhandel is beperkt tot 60 m² conform het vigerende beleid Motorbrandstoffenverkooppunten.

5.6 Recreatieve doeleinden



De aanwezige recreatieve voorzieningen zwembad en sportschool zijn in de bestemming Recreatieve voorzieningen positief bestemd. Een uitbreiding van bebouwing of terreinen is niet mogelijk aangezien de functies in een groene setting gelegen zijn.

5.7 Recreatieve doeleinden Volkstuinen



Binnen deze bestemming is het bestaande volkstuinencomplex langs de Aa of Weerijds opgenomen.

5.8 Sportdoeleinden

Het tenniscomplex in het van Sonsbeeckpark is in deze bestemming positief opgenomen. De bestemming voorziet in de realisatie van lichtmasten.

5.9 Maatschappelijke doeleinden



De wijk telt een aantal terreinen voor Maatschappelijke Doeleinden. Het ziekenhuis is de grootste daarvan, daarnaast zijn het vooral scholen en kerkgebouwen. Deze bestemming voorziet in het continueren van het huidige gebruik daarvan. Tevens zijn er beperkt uitbreidingsmogelijkheden geboden. Voor het ziekenhuis is in 1995 een bestemmingsplan opgesteld dat nog voldoende adequaat is en ook voldoende 'rek' heeft voor de toekomst. De vigerende regeling is overgenomen in dit bestemmingsplan. Deze bestemming voorziet niet in een omzetting naar een andere functie. Indien dat gewenst is zal een aparte procedure gevoerd moeten worden.

5.10 Gemengde doeleinden

Deze bestemming lijkt sterk op de hierna genoemde Centrumdoeleinden. Het betreft een pand aan de Markendaalseweg waar op de begane grond zakelijke c.q. commerciële functies zijn gevestigd en op de verdiepingen appartementen. Hier is geen detailhandel toegestaan.

5.11 Centrumdoeleinden



Deze bestemming is gegeven aan de aanwezige winkelvoorzieningen aan de Langendijk en het Graaf Hendrik III-plein. Het gaat hier om gebouwen waarin op de begane grond een functie (veelal winkels of dienstverlenende voorzieningen) aanwezig is en op de etages woningen zijn. Deze bestemming is ook opgenomen voor enkele kleine gebouwtjes aan de Graaf Hendrik III-laan.

5.12 Dienstverlening

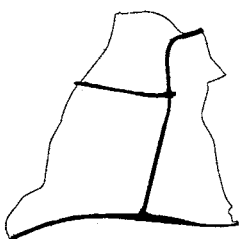
Deze bestemming is opgenomen voor de contactlenzenspecialist aan het Graaf Hendrik III-plein.

5.13 Kantoren



De aanwezige kantoren zijn positief bestemd. Substantiële uitbreiding van het oppervlak aan kantoren staat op gespannen voet met de karakteristiek van de wijk. Er wordt daarom een conserverend beleid gevoerd.

5.14 Verkeersdoeleinden

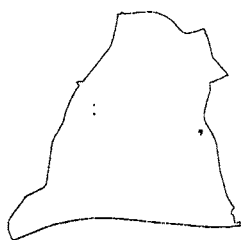


Alleen de wegen met een verkeersfunctie op het niveau van wijk en stad zijn in deze bestemming opgenomen.

5.15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

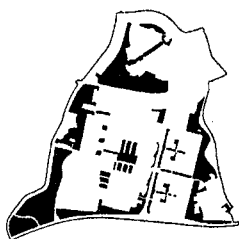
De straten met uitsluitend een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en panden zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Ook groene elementen, zoals plantsoenen, grasveldjes, voetpaden en speelplekken, vallen hierin. Parkeerplaatsen ten behoeve van de aanliggende woningen en functies zijn binnen deze bestemming direct mogelijk. De verblijfsfunctie is hier dominant. Herinrichting van de ruimte is direct mogelijk. Een herinrichting tot 30 km-gebied behoort tot de mogelijkheden.

5.16 Nutsdoeleinden



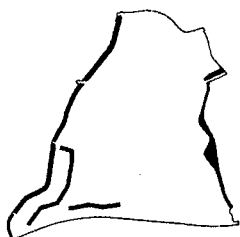
Binnen deze bestemming wordt het pompstation aan de Piet Heinstraat positief bestemd. Dit station is dermate groot dat dit een zelfstandige bestemming rechtvaardigt. Andere meet- en regelkastjes die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden mogelijk gemaakt.

5.17 Groenvoorzieningen



Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Binnen deze bestemming is eveneens de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van waterpartijen. Herinrichting van de ruimte is mogelijk. De reconstructie van het Boeimeerpark en het meanderen van de Mark, is binnen deze bestemming direct mogelijk. Binnen de bestemming zijn de twee bestaande bergbezinkbassins positief bestemd.

5.18 Water



Binnen de bestemming zijn de rivieren Mark en Weerij en de Singel, inclusief de taluds, opgenomen, evenals de vijvers in de directe omgeving van het Amphia-ziekenhuis. Dit water heeft een essentiële taak in de waterhuishouding van Breda e.o.. De waterhuishoudkundige belangen zijn hier dominant.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. Uit de doelstellingen blijkt dat er weinig tot niets aanleiding geeft om bestemmingen te wijzigen of aan te passen. Het beleid is daarmee voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in Boeimeer.

De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van de wijk en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten van de dienst Stadsbeheer.

Voor in het bestemmingsplan gelegen ontwikkelingslocaties waarvan de bestemming door de vaststelling van dit plan verandert (of verandering mogelijk wordt), alsmede voor in het bestemmingsplan gelegen locaties waarvoor in de toekomst een verzoek tot bestemmingsplanwijziging nog zal worden gedaan geldt het volgende.

Betreft het een gemeentelijke ontwikkeling dan zal een zodanig programma worden gerealiseerd dat uit de grondverkopen, eventueel in combinatie met andere financieringsbronnen, voldoende opbrengsten kunnen worden gegenereerd om alle investeringen te dekken.

Gaat het om een particuliere ontwikkeling, dan is het uitgangspunt dat de benodigde investeringen in de openbare ruimte via een exploitatieovereenkomst of via baatbelasting rechtstreeks op de particuliere exploitant zullen worden verhaald en derhalve voor de gemeente geen financiële consequenties hebben.

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het bestemmingsplan Boeimeer economisch uitvoerbaar is.

7 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Het bestemmingsplan "Boeimeer" is aan vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en inspraak onderworpen.

7.1 Inspraak

Over het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op 10 november 2004 een inspraakavond plaatsgevonden. Een verslag van deze avond is als bijlage 1 van de toelichting opgenomen. Een samengevat overzicht van de schriftelijke inspraakreacties en een toelichting hierop zijn in bijlage 2 van de toelichting opgenomen.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
2. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening Zuid
3. Provincie Noord-Brabant, Dienst Waterstaat, Milieu en Vervoer
4. Kamer van Koophandel West-Brabant
5. SEOB
6. KPN Telecom Vaste Net
7. R.O.B. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
9. Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant
10. Brabant Water
11. Ministerie van Economische Zaken, regio zuid
12. Casema
13. Waterschap Brabantse Delta
14. Essent
15. Intergas N.V.
16. N.V. Nederlandse Gasunie
17. Brabantse Milieufederatie

De vooroverlegreacties en de reacties hierop zijn beknopt weergegeven in bijlage 2 van de toelichting.

BIJLAGE

Bijlage 1: Inspraakverslag

Notulen van de inspraakavond over het voorontwerp bestemmingsplan Boeimeer d.d. 10 november 2004 in het Baroniecollege in Breda

Aanwezig gemeente Breda:

Dhr. R. Scheffer	Dienst ODB, Projectmanager, voorzitter
Mevr. N. Ruis	Dienst ODB, Planologisch Juriste
Dhr. H. Vollaard	Dienst ODB, Stedenbouwkundige
Dhr. H. Damen	Dienst ODB, Stedenbouwkundig medewerker
Mevr. J. Saelman	verslaglegging

1. Opening

De voorzitter, de heer Scheffer, opent de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Vanavond wordt het voorontwerp-bestemmingsplan Boeimeer door de gemeente gepresenteerd en krijgen de aanwezigen de gelegenheid hun mondelinge reacties op dit plan te geven.

2. Toelichting op het plan door de heer Vollaard

De huidige bestemmingsplannen voor Boeimeer zijn circa 40 jaar oud. Voor sommige plaatsen in deze wijk bestaat zelfs helemaal geen bestemmingsplan. Aangezien een bestemmingsplan volgens de regels na tien jaar moet worden herzien, is een nieuw plan noodzakelijk. Het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan Boeimeer wijkt inhoudelijk vrijwel niet af van het huidige. De doelstellingen van het plan zijn de volgende:

- behoud en versterking van het bestaande woon- en leefmilieu;
 - ruimte creëren voor andere functies, voorzover dit niet in conflict komt met de woonfunctie;
 - behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte;
 - afwikkeling van het verkeer langs de bestaande hoofdroutes;
 - behoud van de twee bestaande winkelstrips aan de Langendijk en het Gr. Hendrik III plein.
- Voorts is een aantal voorschriften voor bouw en uitbreiding van woningen in het plan opgenomen:
- het aantal woningen mag niet veranderen;
 - een woning mag bestaan uit twee woonlagen met een kap;
 - er mag uitsluitend worden gebouwd achter de rooilijn;
 - uitbreiding van een woning met maximaal 3 meter is toegestaan tot maximaal 12 meter.

3. Toelichting op de juridische procedure door mevrouw Ruis

Na voorbereidende besprekingen en onderzoek wordt een voorontwerp (VO) gemaakt en vrijgegeven voor inspraak door het College van B & W. Vervolgens worden allerlei instanties, zoals het Waterschap en het Hoogheemraadschap uitgenodigd om hun reactie op het voorontwerp te geven. Om ook de burgers de gelegenheid te geven op het voorontwerp te reageren, wordt dit gepubliceerd op het gemeentehuis en wordt er een inspraakavond gehouden. Gedurende de vier weken van de eerste tervisielegging kan schriftelijk op het plan worden gereageerd bij het college van B & W. Tijdens de inspraakavond kan zowel mondeling als schriftelijk commentaar worden geleverd. Deze reacties worden van advies voorzien en voorgelegd aan het college.

Het college besluit vervolgens over het al of niet voortzetten van het plan. Wanneer tot voortzetting van het plan besloten wordt, stelt het college de tekst van het formele ontwerp samen. Hierop volgt de formele tervisielegging met publicatie in het Stadsblad en de Staatscourant, die ook vier weken duurt. Binnen deze termijn kan eenieder zijn schriftelijke zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken en krijgt ieder die dit wenst de gelegenheid deze mondeling toe te lichten. De Raad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast waarna weer een formele tervisielegging volgt van vier weken. Ieder die eerder zijn zienswijze kenbaar gemaakt heeft bij de gemeenteraad kan nu bij Gedeputeerde Staten, gemotiveerd, zijn bedenkingen indienen. G.S. krijgen nu zes maanden de tijd om het plan geheel of gedeeltelijk goed te keuren of af te keuren. Een afschrift van hun besluit moeten zij sturen aan ieder die bedenkingen heeft ingebracht. Zij moeten het plan gedurende zes weken ter visie leggen bij de gemeente. Binnen deze tijd kan dan weer beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Pas als deze procedure is doorlopen of als de termijn voor het instellen van beroep is verstreken, is het plan onherroepelijk.

Juridisch gezien is het geven van een mondelinge reactie op de inspraakavond gelijk aan het schriftelijk indienen van bezwaar, met dien verstande dat een mondeling ingediend bezwaar niet

afzonderlijk bij het college binnenkomt, terwijl de indiener van een bezwaarschrift persoonlijk van het college antwoord krijgt.

De totale procedure neemt over het algemeen anderhalf tot twee jaar in beslag.

4. Vragen uit de zaal

Vraag: De wijk heeft redenen om aan te nemen dat er besprekingen gaande zijn met projectontwikkelaars over het Eduxgebouw en de Pelgrimskerk. Hoe hard kan de gemeente maken dat er in de buurt geen woningen bij komen?

Antwoord: In de ruimtelijke ordening is altijd sprake van momentopnames omdat een stad altijd in ontwikkeling is. Er zijn inderdaad al voorstellen door projectontwikkelaars gedaan met betrekking tot het Eduxgebouw, maar die zijn door de gemeente afgewezen. Over de Pelgrimskerk is de gemeente in overleg met een projectontwikkelaar, maar deze besprekingen verkeren in een zodanig pril stadium dat daarover nog niets te zeggen valt. Mochten de besprekingen leiden tot een bouwplan, dan zal hierover een artikel 19-procedure worden gevoerd. U heeft dan weer de mogelijkheid tot inspraak.

Vraag: De wijkraad Boeimeer heeft met een achttal organisaties in de wijk gesproken. Wij weten dat de Petrus en Paulusschool nu al 20% meer leerlingen heeft dan werd verwacht. Dit veroorzaakt een grotere druk op de wijk. Wij willen graag duidelijkheid over de toekomstige functies van het Eduxgebouw, de Pelgrimskerk en het gebouw van het Baroniecollege aan de Jacob Catssingel. Wij denken dat het benutten van deze gebouwen voor seniorenwoningen de doorstroming in de wijk in hoge mate zal bevorderen.

Antwoord: De gemeente geeft er de voorkeur aan nog niets over de bouwvoorstellen van de projectontwikkelaars te zeggen. De wensen van projectontwikkelaars gaan altijd verder dan de gemeente uiteindelijk honoreert en het zou dus een verkeerde voorstelling van zaken geven wanneer hun plannen nu openbaar worden gemaakt.

Opmerking: Als de gemeente een artikel 19-procedure gaat voeren, is het voor de burgers alweer te laat. Kijk maar hoe het ging bij de Petrus en Pauluskerk. De eerste plannen hiervoor vielen bij de bewoners in goede aarde. Uiteindelijk is een heel ander plan uitgevoerd, dat de bewoners van tevoren nooit hebben gezien. Het plan om in de Pelgrimskerk een kraamhotel te vestigen, zou door ons goed worden ontvangen. Maar als op die plaats nu niet de juiste bestemming daarvoor wordt gelegd, gaat dit niet door. Wij hebben gehoord over plannen voor 130 woningen. Er speelt van alles waar de gemeente niks van weet. Hoe kan de gemeente dan stellen dat er geen woningen bij komen?

Antwoord: Het College heeft ons opdracht gegeven om een nieuw bestemmingsplan te maken. Daarin wordt opgenomen wat op dit moment bekend is. Het is onmogelijk om in een plan op te nemen wat nog niet bekend is. In dit plan wordt er in principe van uitgegaan dat er geen woningen bij komen. Er zijn inderdaad een paar gebouwen waarvan de functie verdwijnt, maar zolang deze nog in handen zijn van de eigenaars, kan de gemeente hierover niets zeggen. Als er concretere plannen komen, wordt altijd gekeken hoe deze in de buurt vallen. Bovendien worden er door de gemeente randvoorwaarden gesteld aan een bouwplan.

Opmerking: De gemeente geeft valse voorlichting door te stellen dat er geen woningen bij komen. Alleen omdat de wijkraad de vraag heeft opgeworpen, komt dit onderwerp nu aan de orde. De gemeente had hier zelf over moeten beginnen.

Vraag: De bewoners worden er pas bij betrokken als een bouwplan er al ligt. Bij De Zon was de artikel 19-procedure al in gang gezet, toen de bewoners in beeld kwamen. Ook bij de Hollandse Gommage is het zo gegaan. Aan de bezwaren van de bewoners wordt nooit gehoor gegeven. In welk stadium worden wij nu betrokken bij de plannen?

Antwoord: Het is voor de gemeente ondoenlijk elk initiatief met bewoners te bespreken. Alleen voor plannen waar de gemeente iets in ziet, wordt het College benaderd met de vraag of het plan goed genoeg is voor inspraak. De ambtenaren zijn slechts adviseurs, de politiek beslist uiteindelijk over een plan. Daarbij krijgen de burgers van tevoren de mogelijkheid hun mening kenbaar te maken. De gemeente wil de burgers altijd in een zo vroeg mogelijk stadium bij de plannen betrekken, maar dat impliceert dat de plannen meestal nog weinig concreet zijn. Vaak zijn het schetsontwerpen, waar nog van alles aan veranderd kan worden. Ze zijn echter wel nodig om de burgers een beeld te geven van de plannen.

De wijkraad stelt voor dat de gemeente vast aangeeft welke wensen zij heeft ten aanzien van de invulling van de drie bovengenoemde gebouwen. Wanneer daarover enige duidelijkheid kan worden gegeven, zou dat bij de buurt een hoop onrust wegnemen.

De heer Scheffer antwoordt dat in de toelichting zal worden opgenomen op welke locaties mogelijk een ontwikkeling plaats zal vinden en wat de gemeente hierbij voor mogelijke functies voor ogen heeft.

Vraag: Wat is de status van het voorontwerp?

Antwoord: Het voorontwerp heeft nog geen status. Het dient slechts als richtlijn voor het uiteindelijke bestemmingsplan. Wanneer het ontwerp voor de eerste keer ter visie wordt gelegd, zullen plannen aan dit ontwerp worden getoetst. In sommige gevallen zullen plannen die in dat ontwerp passen door middel van een artikel 19-procedure uitgevoerd kunnen worden, voordat het nieuwe bestemmingsplan definitief is vastgesteld.

Vraag: Wat zijn de grootste verschillen van het nieuwe plan ten opzichte van het huidige plan?

Antwoord: Over het algemeen blijft voor de buurt een woonbestemming gelden. Het basisprincipe van het vorige plan blijft bestaan. De regelgeving wordt alleen in modernere bewoordingen weergegeven. Veranderingen ten opzichte van de huidige situatie zullen zich eventueel kunnen voordoen bij de invulling van de gebouwen die hun functie gaan verliezen.

Vraag: In het nieuwe plan wordt gesteld dat woonhuizen 3 meter mogen uitbreiden tot maximaal 12 meter diep. Er zijn bewoners in een blok die al hebben uitgebreid tot 13 meter. Mogen anderen op de rij nu slechts tot 12 meter diep uitbreiden?

Antwoord: Naast de regels in het bestemmingsplan geldt artikel 19 lid 3, dat voorziet in afwijkmogelijkheden voor kleine zaken.

Vraag: Waarom heeft u de mogelijkheid om uit te breiden tot 13 meter niet meteen in het plan gezet? Nu maakt u het de mensen alleen maar moeilijk omdat zij een aparte procedure moeten volgen.

Antwoord: Er is een grens gesteld die ook dient ter bescherming van mensen die niet willen uitbreiden.

Vraag: Wordt er rekening gehouden met de ontwikkeling van zorgzones in Ruitersbos en Boeimeer?

Antwoord: Als daarvoor een verzoek binnenkomt, wordt er op dat moment gekeken naar de mogelijkheden en wenselijkheid daarvan. Er zal dan opnieuw een inspraakavond worden belegd. Over de komst van zorgcentra wordt al jaren gesproken, maar er valt tot nu toe nog niets concreets over te melden.

Vraag: Het bestemmingsplan gaat uit van uitbreidingen achter het huis. In de woningen uit de jaren '60 zou het juist goed uitkomen als men aan de voorkant kan uitbreiden. De meeste mensen moeten nu de kleinste slaapkamer opofferen voor een badkamer.

Antwoord: Deze mogelijkheid is er nu niet, maar is een goede suggestie voor het nieuwe bestemmingsplan.

Vraag: Wat is de concrete bestemming voor gemeenschapshuis 'De Blaker' in het nieuwe plan?

Momenteel wordt het ook gebruikt voor privé-feestjes, wat onder de huidige bestemming niet is toegestaan. Als de bestemming wordt gewijzigd, mag dit straks misschien wel.

Antwoord: In het ontwerp is deze locatie bestemd voor maatschappelijke doeleinden, d.w.z. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en paramedische dienstverlening en kinderopvang. Er valt dus geen horeca onder.

Vraag: In hoeverre is er een ecologische zone aangebracht langs de Aa of Weerij? Er liggen daar volkstuinten. Zouden de ontwikkelingen m.b.t. de Pelgrimskerk tot gevolg kunnen hebben dat het daar wordt volgebouwd?

Antwoord: De ecologische zone langs de rivier is 50 meter breed. De volkstuinten liggen voor 80% binnen deze zone. We zullen zeker niet pal tot aan de 50 metergrens bouwen.

Vraag: De Langendijk is een 30 km-zone. De drie 'pukkels' die daar liggen, veroorzaken levensgevaarlijke situaties voor fietsers, omdat auto's eromheen willen rijden. Gaat de gemeente hier iets aan doen?

Antwoord: Dit zijn zaken waar onze dienst niet over gaat. We zullen het navragen bij onze collega's.

De wijkraad geeft aan dat dit onderwerp bij de jaarlijkse schouw aan de orde is gekomen, maar dat er nog geen goede oplossing voor is. Het probleem is dat deze pukkels geschikt zijn voor rollator, maar verkeersdrempels niet.

Vraag: In de Ruusbroecstraat ontstaan eveneens gevaarlijke situaties doordat overal op de stoep auto's parkeren. Mensen met rolstoelen moeten vaak over de rijbaan omdat de stoep is geblokkeerd. Als er bij de Pelgrimskerk woningen worden gebouwd, wordt de parkeeroverlast nog erger.

Antwoord: De politie is hiervan op de hoogte. Zodra het uit de hand dreigt te lopen, zal weer intensiever worden gecontroleerd. Permanente controle is niet mogelijk. Als het Amphiaziekenuis nog uitbreidingsplannen heeft, zal de voorwaarde worden gesteld dat parkeergelegenheid op eigen terrein moet geschieden.

Vraag: Vorig jaar is voor zes bomen op de Van Speykweg een kapvergunning verleend. Met deze vergunning is tot op heden niets gedaan. Tot wanneer is de vergunning geldig?

Antwoord: In principe is een kapvergunning geldig tot één jaar na uitgifte. U kunt navraag doen bij de heer Blijdorp van de afdeling Vergunning en Handhaving van de dienst Stadsbeheer over de kapvergunning voor de Van Speykweg.

Vraag: Bestaat er bijzondere aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving, b.v. de geur- en luchtkwaliteit? In de planning voor de komende vier jaar wordt dit specifiek genoemd. Op de Gr. Hendrik III laan is wel geluidsarm asfalt aangebracht, maar het effect hiervan valt tegen.

Antwoord: Hiervoor bestaan Europese normen. Alle plannen moeten daaraan worden getoetst. Voor bestaande situaties is deze toetsing niet vereist.

Opmerking: De winkel van Couvreur bij de Kortenaerlaan staat niet op de plankaart. Sommige lijntjes kloppen niet.

Antwoord: Dit zal worden aangepast.

Opmerking: Het bordje "Grote Spie" staat op de verkeerde plaats. Deze straat begint pas achter de benzinepomp.

Antwoord: Dit zal ook worden aangepast.

Vraag: Hoe zit het met de praktijk van de huisarts in de flat naast de snackbar. Daarop ligt een woonbestemming, maar de arts woont daar niet. Er is door de arts destijds wel een vergunning aangevraagd.

Antwoord: Eigenlijk is dit niet toegestaan, maar als niemand er last van heeft, kan het zo blijven.

Vraag: De volkstuinten worden nu ontsloten via een voetpad door het park. Moet de gemeente er nu al qua bestemming rekening mee houden dat wij in de toekomst een groter pad of eventueel een rijbaan als toegangsweg willen?

Antwoord: Binnen een groenbestemming is de aanleg van paden mogelijk. U kunt een schriftelijk verzoek hiertoe indienen.

Vraag: Kunnen wij op de hoogte worden gesteld wanneer een woonhuis van bestemming wijzigt in een kantoor? Dit levert een toename van het aantal auto's op.

Antwoord: Zo'n wijziging vereist ook een wijziging in het bestemmingsplan via een artikel 19-procedure. Op deze wijze kunt u daarvan kennis nemen.

Vraag: Is er een garantie dat de huidige speelplekken binnen de plaatsen waar een groenbestemming geldt blijven bestaan?

Antwoord: Speeltoestellen vallen onder Stadsbeheer. Wanneer er plannen zijn om een speeltoestel weg te halen, wordt de buurt hiervan altijd eerst op de hoogte gesteld door middel van een Breda Bericht en er wordt met de buurt overlegd.

Vraag: Kan er een stuk worden afgehaald van de drempel Brederostraat in aansluiting op de Graaf Hendrik III laan?

De wijkraad geeft aan dat dit verzoek al is ingediend, maar dat hierop nog geen antwoord is gekomen.

Vraag: Kunnen wij de exacte wijzigingen ten opzichte van het oude bestemmingsplan krijgen?

Antwoord: Dit is niet mogelijk. Omdat het oude en het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van elkaar in taalgebruik verschillen, zou dat betekenen dat alle bepalingen naast elkaar gehouden moeten worden. De inhoud van het nieuwe plan is hetzelfde gebleven als die van het huidige. Het huidige bestemmingsplan kunt u inzien bij de balie Voorlichting op het Stads kantoor.

5. Sluiting

De heer Scheffer dankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst.

Tot en met woensdag 24 november ligt het plan ter inzage bij de balie Publieksvoorlichting in het Stads kantoor aan de Claudius Prinsenlaan. Schriftelijke reacties kunnen tot en met deze datum worden gestuurd aan het College van B & W, postbus 90156, 4800 RW Breda.

Vastgesteld d.d. 29 november 2004,



R. Scheffer,
voorzitter

Bijlage 2: Vooroverleg- en inspraakreacties

INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Het bestemmingsplan "Boeimeer" is aan vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en inspraak onderworpen. De resultaten hiervan zijn in dit hoofdstuk verwerkt.

I VOOROVERLEG

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
2. Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening Zuid
3. Provincie Noord-Brabant, Dienst Waterstaat, Milieu en Vervoer
4. Kamer van Koophandel West-Brabant
5. SEOB
6. KPN Telecom Vaste Net
7. R.O.B. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
9. Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant
10. Brabant Water
11. Ministerie van Economische Zaken, regio zuid
12. Casema
13. Waterschap Brabantse Delta
14. Essent
15. Intergas N.V.
16. N.V. Nederlandse Gasunie
17. Brabantse Milieufederatie

Geen reactie is ontvangen van de instanties genoemd onder 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12 en 15.

De instanties genoemd onder 7, 8, 9, 14, 16 en 17 hebben geen aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het plan danwel kunnen instemmen met het plan. De overige instanties hebben gereageerd en opmerkingen op het voorontwerp gemaakt. Hieronder worden deze behandeld.

Provinciale Planologische Commissie

Samenvatting

1. In de waterparagraaf dienen de uitkomsten van het overleg met het waterschap te worden vermeld (Cat. I).
2. De commissie wijst op de aanwezigheid van een LPG-station en het feit dat dit binnen drie jaar gesaneerd dient te zijn. Geadviseerd wordt om dit daadwerkelijk uit te voeren, aangezien dit een wettelijke verplichting is (Cat. I).

Commentaar

De op- en aanmerkingen van het PPC-advies zijn verwerkt in de plantoelichting. Hieronder is per aspect een toelichting gegeven.

1. Waterparagraaf

In overleg met het waterschap is een gewijzigde waterparagraaf in de toelichting opgenomen, zodat wordt voldaan aan de watertoets. Het waterschap heeft aan de tekst in de waterparagraaf in de toelichting haar goedkeuring gegeven.

2. LPG-station

In het "Besluit externe veiligheid inrichtingen", dat op 28 oktober 2004 in werking is getreden, staat onder andere dat LPG-tankstations waar binnen een straal van 25 meter vanaf het vulpunt of 15 meter vanaf de ondergrondse tank kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten staan, binnen 3 jaar moeten worden gesaneerd. Dit betekent dat er maatregelen moeten worden getroffen zodat alsnog aan de voorwaarden kan worden voldaan of dat de vergunning voor de verkoop en opslag van lpg van deze bedrijven moet worden ingetrokken.

Het LPG-station aan de Graaf Hendrik-III-laan is onlangs enigszins verplaatst, zodat zich geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen 25 meter van het vulpunt of 15 meter van de ondergrondse tank bevinden. Het saneren binnen 3 jaar is dus niet aan de orde.

Wel moeten uiterlijk op 1 januari 2010 LPG-tankstations aan nog strengere veiligheidsafstanden voldoen: vanaf deze datum mogen er geen kwetsbare objecten, en zo mogelijk geen beperkt kwetsbare objecten, binnen de 10⁻⁶-contour aanwezig zijn.

De 10⁻⁶-contour van dit station bedraagt 110 meter. Binnen deze contour liggen diverse woningen. Dit betekent dat er sprake is van een saneringssituatie en dat het bedrijf uiterlijk 1 januari 2010 moet stoppen met de verkoop van LPG dan wel op een andere wijze het risico moet beperken. De uitvoering van deze maatregel zal verder plaatsvinden in het kader van de wet Milieubeheer.

De toelichting is op dit punt conform het bovenstaande aangepast.

Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting

1. Geconstateerd wordt dat niet al het aanwezige water bestemd is als water (de vijvers ten noorden van de Julianalaan, de vijvers rondom het Amphia Ziekenhuis en ten noorden van de Langendijk). Verzocht wordt om dit, in ieder geval voor de vijvers rondom het Amphia Ziekenhuis, te wijzigen.
2. De vijver ten zuiden van het Amphia Ziekenhuis (tussen de personeelsparkeerplaats en het ziekenhuis) heeft op de plankaart de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Verzocht wordt om dit te wijzigen, omdat dit niet strookt met de werkelijkheid.
3. Verzocht wordt om de bestemming van het gemaal Zaanmark (gelegen langs de Aa of Weerijss tussen de Langendijk en Julianalaan) te wijzigen, omdat dit niet staat aangegeven als gebouw. Er zou anders een conflict kunnen ontstaan met artikel 18 en 19 van de voorschriften.
4. Gevraagd wordt of het niet beter is het onlangs verlegde fietspad in het Boeimeerpark te bestemmen als "Verkeersdoeleinden".
5. Tenslotte wordt verzocht nader te bezien of ten aanzien van de aan te brengen hoogwaterbescherming (kades), in de voorschriften nadere eisen kunnen worden gesteld aan het gebruik van deze kade door derden.

Commentaar

1. Naar aanleiding van deze opmerking hebben de vijvers rondom het Amphiaziekenhuis en ten noorden van de Langendijk de bestemming "Water" gekregen. De vijver in het Van Sonsbeeckpark is geen waterafvoerende watergang, zodat hiervoor geen aparte bestemming wordt opgenomen.

- Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn ook waterpartijen/waterlopen toegestaan.
2. De bestemming van de vijver ten zuiden van het Amphiaziekenhuis is, conform het verzoek van het Waterschap, gewijzigd in de bestemming Water.
 3. De artikelen 18 en 19 van de voorschriften zijn zodanig aangepast, dat gebouwen ten behoeve van de bestemming, zoals het gemaal Zaanmark, mogelijk zijn.
 4. Binnen de bestemming Groenvoorzieningen zijn fietspaden toegestaan, zodat er geen aanleiding is de bestemming van het fietspad aan te passen.
 5. De kades zijn met de regeling in de betreffende voorschriften en gezien de eigendomssituatie voldoende beschermd.

II INSPRAAK

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende 4 weken ter inzage gelegen en tijdens deze terinzagetermijn heeft er op 10 november 2004 een inspraakavond plaatsgevonden. Een verslag van deze avond is als bijlage 1 van de toelichting opgenomen.

De volgende schriftelijke reacties zijn binnengekomen.

J. Kocken, Van Galenweg 15

Samenvatting

Inspreker is van mening dat de groenstrook gelegen voor zijn woning en de Banckertweg niet de ruime bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden moet krijgen, maar bestemd moet worden als openbaar groen. Hij wijst er op dat in het geldende bestemmingsplan de bestemming "passieve recreatie" is opgenomen, waarin slechts openbaar groen is toegestaan. Gevreesd wordt dat de groenstrook zal worden benut voor extra parkeerplaatsen, waardoor de leefbaarheid en veiligheid in de Van Galenweg in negatieve zin beïnvloed zal worden.

Motivering

De betreffende groenstrook is te kleinschalig voor een aparte bestemming "Groenvoorzieningen". Deze bestemming is bedoeld voor structureel groen. Het stukje groen voor de woning van inspreker maakt geen onderdeel uit van de wijkgroenstructuur.

Een eventuele herinrichting vindt overigens alleen plaats in overleg met de bewoners.

F. Irrgang en J. Mattijssen, Michiel de Ruyterstraat 8 en 10

Samenvatting

Insprekers zijn van mening dat de begrenzing van de bestemming "Groenvoorzieningen" van het tegenover hun woningen gelegen plantsoen niet juist is. Zij vrezen dat hierdoor voor hun woningen binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden, waardoor de waarde van de woningen zal verminderen.

Motivering

De begrenzing van de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden is enigszins ruim genomen om voldoende flexibiliteit ten behoeve van de inrichting te behouden. Het is niet de bedoeling om de bestaande parkeerstroken exact conform de huidige situatie te bestemmen en de plankaart zal op dit punt dan ook niet worden aangepast.

Er zijn overigens op dit moment geen plannen om de betreffende groenstrook te verkleinen en extra parkeerplaatsen aan te leggen. Een eventuele herinrichting vindt alleen plaats in overleg met de bewoners.

Hier komt bij dat het parkeren in een bocht inderdaad gevaarlijk is, zoals inspreker opmerkt. Het verkeersveiligheidsaspect zal dan ook een belangrijke rol spelen bij de eventuele aanleg van extra parkeerplaatsen.

Fam. Kroese, Van Galenweg 29

Samenvatting

Insprekers brengen onder de aandacht dat in het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat een aanbouw aan de voorzijde van een hoofdgebouw 2 meter moet inspringen, terwijl dit in het geldende bestemmingsplan maar 0,50 meter is. Zij vragen om de afstand van het geldende bestemmingsplan te handhaven.

Motivering

Artikel 3.2.2 sub d van de voorschriften (uitbreiding op een zijdelings aangebouwd (bij)gebouw) is aangepast. De zinsnede "...en dat de uitbreiding plaatsvindt tenminste 2 m. achter de voorgevel" is geschrapt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het bezwaar van inspreker.

H. Oderkerk namens Kessels, Hanssen, t'Sas Advocaten, Julianalaan 1

Samenvatting

Insprekers hebben een aantal opmerkingen c.q. vragen met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan.

1. Verzocht wordt om binnen de bestemming Kantoren tevens gebruik van het pand voor bewoning mogelijk te maken.
2. Op de bestemmingsplankaart is niet de feitelijke situering van de bebouwing weergegeven. Gevraagd wordt om dit, indien nodig, aan te passen.
3. Gevraagd wordt om, indien nodig, de bouwvoorschriften zodanig aan te passen dat de rechten en mogelijkheden tot gebruik en bebouwing niet worden verminderd. Tevens wordt verzocht de bestaande bebouwing positief te bestemmen.
4. Gevraagd wordt om in het ontwerp-bestemmingsplan een (ondergrondse) parkeergarage met circa dertig parkeerplaatsen achter het pand mogelijk te maken.
5. Voor wat betreft de hoogte-regeling wordt aandacht gevraagd voor het feit dat het pand "kopse" kanten heeft.

Motivering

Ad 1.

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is het vastleggen van de huidige situatie. Daarom is voor het pand Julianalaan 1 de bestemming "Kantoren" opgenomen. Meergezinswoningen op deze plek zijn, ook gezien deze inspraakreactie, op dit moment en naar verwachting ook tijdens de bestemmingsplanperiode van tien jaar, niet aan de orde. Het is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk om de mogelijkheid van extra woningen aan dergelijke bestemmingen toe te voegen.

Ad 2.

De ondergrond van de bestemmingsplankaart is geactualiseerd.

Ad 3.

Momenteel geldt ter plaatse de Bouwverordening. De bouwmogelijkheden die deze regeling geeft, zijn inmiddels benut. De regeling van het ontwerp-bestemmingsplan Boeimeer biedt meer mogelijkheden dan de Bouwverordening.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande bebouwing positief bestemd. Hiertoe is de bebouwingsgrens verruimd ten opzichte van de grens die was opgenomen in het voorontwerp. In het voorontwerp overschreed de bestaande bebouwing de bebouwingsgrens. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook aangepast.

Ad 4.

Een (ondergrondse) parkeergarage is mogelijk binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Hierbij wordt opgemerkt dat wordt betwijfeld of er voldoende ruimte is om 30 parkeerplaatsen te realiseren.

Ad 5.

Vanwege de specifieke situatie van dit pand zijn de bouwvoorschriften op dit punt aangepast. Bij de bestemming "Kantoren" is lid 2.1. aangevuld.

J. Mulders, Grote Spie 101

Samenvatting

Aandacht wordt gevraagd voor de verkeersproblematiek van de Graaf Hendrik III-laan.

1. Gevraagd wordt om de bestemming te wijzigen van stadsverkeersontsluitingsas in die van een normale wijkontsluitingsweg.
2. Gevraagd wordt om de ziekenhuistoegang aan de Langendijk af te sluiten en het bestemmingsverkeer naar en van het ziekenhuis te leiden via de toegang aan de Graaf Engelbertlaan, zodat het verkeersaanbod zowel op de Graaf Hendrik III-laan als op de Langendijk minder wordt.
3. Verder wordt gevraagd de snelheidsgrens van 50 km/uur terug te brengen naar 30 km/uur.
4. Tenslotte dient de bewegwijzering richting centrum zodanig aangepast te worden dat het inkomend stadsverkeer zoveel mogelijk via de Ettensebaan en de Claudius Prinsenlaan geleid wordt en niet door een woonwijk.

Motivering

Ad 1.

De Graaf Hendrik III-laan is een normale wijkontsluitingsweg. Het degraderen van de functie van de weg is vanuit bereikbaarheidsoogpunt niet gewenst.

Ad 2.

Het Amphia Ziekenhuis trekt inderdaad relatief veel verkeer. Het afsluiten van één van de toegangen tot het hospitaal zou te veel bereikbaarheidsproblemen opleveren en is dus niet gewenst.

Ad 3.

De snelheid terugbrengen naar 30 km per uur op een weg met twee maal twee rijbanen is niet aan orde.

Ad 4.

De Graaf Hendrik III-laan is geen woonstraat door een woonwijk, maar een straat ter ontsluiting van de wijken/buurtten hier omheen. De verdeling van het verkeer geschiedt via meerdere wegen. Alle verkeer via dezelfde wegen ontsluiten levert bereikbaarheidsproblemen op.

Samenvatting

Inspreker wijst er op dat de laatste jaren veelvuldig sprake is van een wijziging van de feitelijke woonbestemming van panden in die van studentenhuizen. Hierdoor ontstaat overlast bij de direct omwonenden. Naar zijn mening bieden de bepalingen van het voorontwerp-bestemmingsplan onvoldoende waarborgen om deze ontwikkelingen tegen te gaan. Het gaat hierbij met name om de definities van de begrippen woning, woongebouw en woonhuis en om het ontbreken van een koppeling tussen deze begrippen en artikel 3 van de voorschriften (Woondoeleinden) en de plankaart.

Gevraagd wordt om een regeling waardoor het oneigenlijke gebruik van woningen voor kamerbewoning kan worden tegengegaan.

Motivering

De begrippen woning, woongebouw en woonhuis die zijn opgenomen in de begripsbepalingen (artikel 1) van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn afkomstig uit het door het NIROV opgestelde rapport "Op de digitale leest". Hiermee wordt een landelijke standaard gegeven voor makers en gebruikers van bestemmingsplannen, zowel in analoge als in digitale vorm. De standaard-voorschriften zijn opgesteld met inachtneming van de meest recente jurisprudentie. De gemeente Breda heeft als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen om, ter bevordering van de digitale uitwisselbaarheid in de toekomst, deze standaard zoveel mogelijk te volgen.

Omdat inmiddels gebleken is dat onduidelijkheid bestaat over de toepassing van bovengenoemde begrippen, zijn de betreffende voorschriften in het ontwerpbestemmingsplan Boeimeer aangepast.

In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 3) opgenomen voor grondgebonden woningen. In de bestemmingsomschrijving van dit artikel was in het voorontwerp opgenomen dat de op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor *woningen*. Het begrip woning is gedefinieerd in artikel 1 sub 50: "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden".

Omdat dit begrip ruimer is dan het beoogde gebruik voor grondgebonden woningen is in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 "woningen" vervangen door "grondgebonden woningen".

Voor meergezinswoningen (appartementen e.d.) geldt de bestemming "Woondoeleinden gestapeld" (artikel 4). In dit artikel is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de betreffende gronden bestemd zijn voor *woongebouwen*, waarvoor in de begripsomschrijvingen een definitie is opgenomen in artikel 1 sub 51. Deze regeling is gelijk gebleven aan de regeling van het voorontwerp.

Het begrip woonhuis is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen. Dit begrip werd gebruikt voor bestemmingen, waarbij woningen boven andere functies voorkomen. In de bestemmingen is het echter duidelijker om in de bestemmingsomschrijving het begrip woning te gebruiken. De artikelen Dienstverlening, Kantoren en Belemmeringen zijn op dit punt aangepast.

Uit recente jurisprudentie is gebleken dat kamerverhuur in strijd is met het gebruik als woning en dat hiertegen kan worden opgetreden. (ABRvS 28-7-2004, 200400021/1 (Valkenswaard); ABRvS 4-2-2004, 200304396/1 (Nunspeet).

Door in de bestemmingsomschrijvingen van de afzonderlijke bestemmingen het begrip woning op te nemen (dat is gedefinieerd in de begripsbepalingen van artikel 1), is in het onderhavige bestemmingsplan vastgelegd dat het moet gaan om de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Hiermee is kamer-

verhuur in principe in strijd met het gebruik als woning. Gebleken is echter dat de bewijsvoering in dit soort zaken moeilijk is rond te krijgen.

In het bestemmingsplan Haagpoort, waarnaar inspreker verwijst, is de bovenomschreven koppeling met het begrip woning niet opgenomen, waardoor kamerverhuur niet in strijd is met de bestemming Woondoeleinden.

Omdat overlast voornamelijk een zaak is van openbare orde, is de gemeente in samenwerking met de politie en met de buurt in de wijk Belcrum gestart met een pilot om overlast vanwege kamerverhuur tegen te gaan. De resultaten van deze pilot zullen worden gebruikt om te bekijken of ook in andere gedeelten van de gemeente maatregelen moeten worden genomen.

Stichting Buurtbeheer Chassé-Oud Boeimeer, p/a Zaanmarkstraat 26

Samenvatting

Opgemerkt wordt dat in het voorontwerp-bestemmingsplan niet verwezen wordt naar de nieuwe nota "Parkeer- en stallingsbeleid Breda". Gevraagd wordt om dit alsnog op te nemen.

Motivering

De parkeernormen uit de nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda worden verankerd in de Bouwverordening. In de nota zelf is nog opgenomen dat in de afzonderlijke bestemmingsplannen verwezen zal worden naar de parkeernormen, maar de Bouwverordening is hiervoor een geschikter instrument gebleken. Hierdoor kan de nota eenduidig en in alle gevallen worden toegepast. Het aanpassen van het voorontwerp-bestemmingsplan op dit punt is dus niet gewenst. De Bouwverordening zal wel worden aangepast.