

Heuvel

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding en doel	6
1.2. Ligging en plangrenzen	6
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	7
2. Positionering	8
3. Inventarisatie en analyse	9
3.1. Archeologische aspecten	9
3.2. Ruimtelijke structuur	13
3.3. Functionele structuur	16
3.4. Groenstructuur	21
3.5. Verkeer	21
4. Milieu-hygienische aspecten	25
4.1. Algemeen	25
4.2. Bodem	25
4.3. Geluid	25
4.4. Luchtkwaliteit	26
4.5. Externe veiligheid en calamiteiten	27
4.6. Duurzaamheid en Energie	27
4.7. Ecologie, flora- en faunatoets	27
4.8. Bedrijven	28
4.9. Waterparagraaf	28
5. Doelstellingen van het bestemmingsplan	30
5.1. Concrete ingrepen in het plangebied	30
6. Beschrijving van het bestemmingsplan	32
6.1. Hoofdpzet	32
6.2. Woondoeleinden	33
6.3. Bedrijfsdoeleinden	33
6.4. Maatschappelijke doeleinden	33
6.5. Gemengde doeleinden	33
6.6. Detailhandel	33
6.7. Sportdoeleinden	33
6.8. Verkeersdoeleinden	34
6.9. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	34
6.10. Nutsdoeleinden	34
6.11. Groenvoorziening	34
6.12. Water	34
6.13. Archeologisch waardevol gebied	34
6.14. Straalpad	34
7. Economische uitvoerbaarheid	35
8. Inspraak en vooroverleg	36

Voorschriften	40
Artikel 1. Begripsbepalingen	41
Artikel 2. Wijze van meten	46
Artikel 3. Woondoeleinden	47
Artikel 4. Bedrijfsdoeleinden	49
Artikel 5. Maatschappelijke doeleinden	51
Artikel 6. Gemengde doeleinden	52
Artikel 7. Detailhandel	54
Artikel 8. Horecadoeleinden	55
Artikel 9. Sportdoeleinden	56
Artikel 10. Tuin	57
Artikel 11. Verkeersdoeleinden	58
Artikel 12. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	59
Artikel 13. Nutsdoeleinden	60
Artikel 14. Groenvoorzieningen	61
Artikel 15. Water	62
Artikel 16. Archeologisch waardevol gebied	63
Artikel 17. Straalpad	64
Artikel 18. Overige bepalingen	65
Artikel 19. Slotbepalingen	67
Bijlagen	70
Bijlagen bij toelichting	71
BIJLAGE 1. Nota van commentaar inspraakreacties	72
Bijlagen bij voorschriften	
Bijlage A. Bedrijvenlijst	77

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De Heuvel is een bijzondere wijk vanwege de kwaliteit van de wijk als woonmilieu en de aanwezige cultuurhistorische waarde. De wijk kan worden beschouwd als staalkaart van architectuurstromingen met betrekking tot wonen in de Wederopbouw van de jaren 50. Hoewel de Heuvel als geheel van hoge kwaliteit is, is er sprake van een sterk verouderd woningbestand. Er is een overschot aan te kleine woningen en het comfort van de woningen voldoet vaak niet meer aan de huidige eisen. Bovendien is het voorzieningenniveau in de wijk ontoereikend en vereist aanpassing. De gemeente heeft de wijk aangewezen als gebied dat in aanmerking komt voor stedelijke vernieuwing.

De gemeenteraad heeft in 2001, als eerste stap, de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015 vastgesteld. Deze Ontwikkelingsvisie geeft de aanpak weer van het vernieuwingsproces. De ontwikkelingsvisie is tot stand gebracht in samenwerking met de belangrijkste actoren: Stichting Wijkbelang Heuvel, Wonen Breda (inmiddels WonenBredburg), Woningbouwvereniging Laurentius en de gemeente.

In het beleid van de stedelijke vernieuwing staan de volgende beleidsdoelen voorop:

1. streven naar een geïntegreerde multi-culturele samenleving;
2. de wijk Heuvel moet met name door een grotere woningdifferentiatie (o.a. met toevoeging in dure huur en koopsector) bereikbaar zijn voor alle bevolkingsgroepen;
3. streven naar vooruitgang voor de huidige bewoners door het scheppen van extra mogelijkheden in de huisvestingssituatie, door samenbrengen van werken en educatie;
4. de vergroting van betrokkenheid van bewoners en andere actoren.

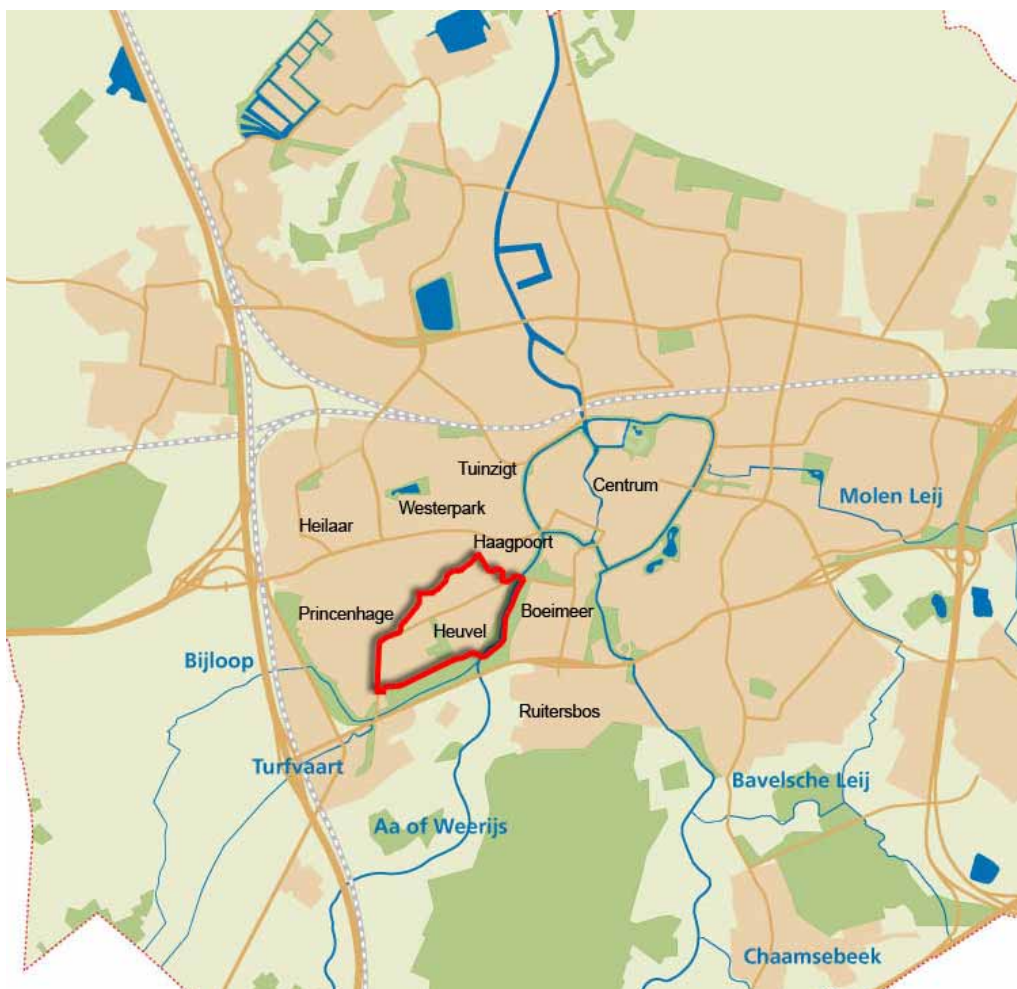
De onderhavige herziening van het bestemmingsplan "Heuvel" uit 1998 is noodzakelijk vanwege de afstemming op het voortgaand proces van stedelijke vernieuwing. De concretisering van de plannen heeft in een aantal gevallen tot gewijzigde denkbeelden geleid ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, zowel in ruimtelijk-technische als in programmatische zin.

1.2. Ligging en plangrenzen

De wijk Heuvel ligt aan de zuidwest zijde van het centrum van Breda.

Het plan wordt begrensd door de Mastbosstraat, het Heuvelplein, de Heuvelstraat, de achterzijde van de percelen aan de Haagweg en de Rijnstraat, de Oosterstraat, de Oranjeboomstraat, de middellijn van de Aa of Weerij en de noordzijde van de Dirk Hartogstraat en de Talmastraat.

Het Dr. Struyckenplein is bij de vaststelling van het bestemmingsplan buiten het plangebied gelaten. De ontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is (najaar 2008) onvoldoende uitgekristalliseerd om in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Zodra die helderheid bereikt is, kan een apart bestemmingsplan worden opgesteld.



ligging in de stad

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Heuvel' vervangt het bestemmingsplan Heuvel uit 1998. De begrenzing van het plangebied is grotendeels overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Aan het plangebied is evenwel in afwijking van het vigerende bestemmingsplan het planonderdeel van de Rotelgarage aan de Dr. Struyckenstraat toegevoegd.

Voor de Talmazone is aan het bestemmingsplan "Heuvel/Talmazone" in december 2005 door Gedeputeerde Staten goedkeuring verleend. Eén perceel uit dit gebied is aan dit bestemmingsplan Heuvel toegevoegd.

2. Positionering

De wijk Heuvel ligt in het zuidwestelijk deel van de stad Breda. Het ligt aan de rand van het stedelijk gebied, op korte afstand van de historische stad en de oude dorpskern van Princenhage. De wijk ligt op de grens met het waardevolle buitengebied aan de zuidzijde van de stad. De wijk is gelegen in de directe nabijheid van de Zuidelijke Rondweg en de A16.

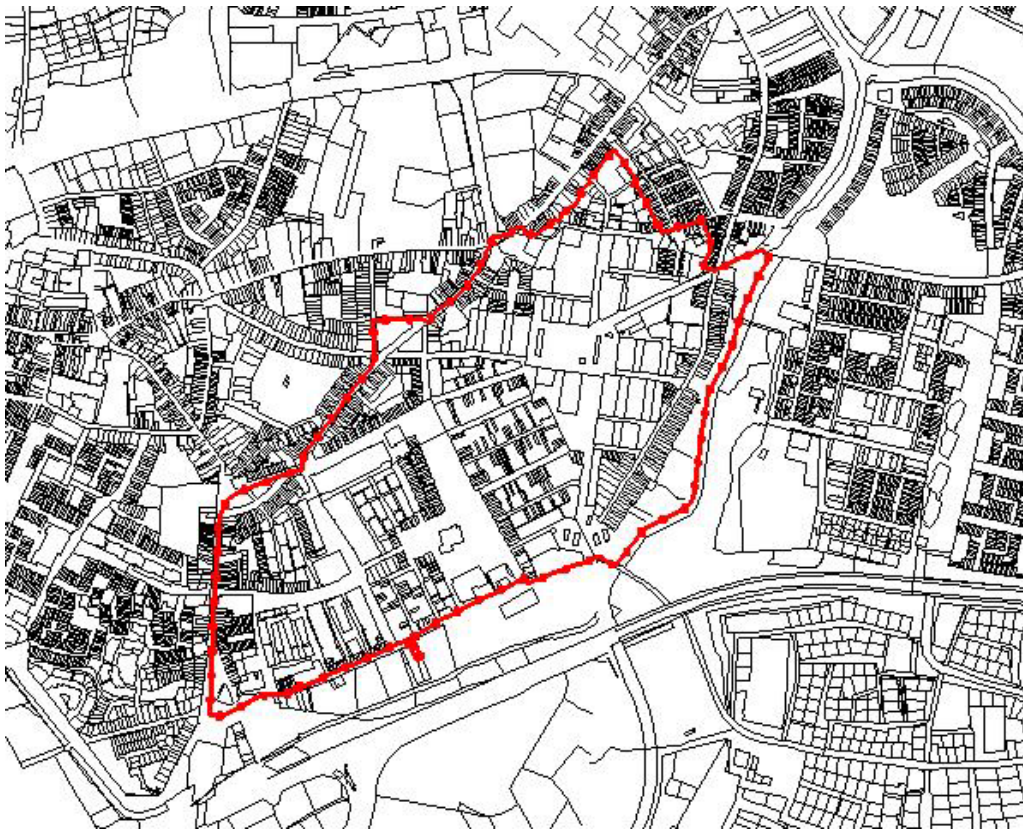
Van oudsher voert een aantal routes vanuit de kern Breda naar Princenhage en Antwerpen, zoals de Haagweg, de Heuvelstraat, de Mastbosstraat en de Oranjeboomstraat (langs de Aa of Weerij). Heuvel is tussen deze -met lintbebouwing omzoomde- routes gesitueerd.

Heuvel is stedenbouwkundig (ruimtelijk en functioneel) een herkenbare eenheid, die aansluit bij de planologische indeling van de stad in deelgebieden.

Heuvel is vooral een woonwijk. De aanwezige andere functies spelen veelal een rol in de ondersteuning van deze woonfunctie. Een enkele school heeft een stedelijke betekenis.

De wijk is gerealiseerd in de jaren 50 van de vorige eeuw. Dit houdt direct in dat de wijk veel architectonische en stedenbouwkundige charme bezit, maar dat er ook veel bouwkundige problemen kleven aan de woningen.

Het woningbestand telt veel kleine en goedkope huurwoningen. Dit brengt bijna automatisch een sociaal kwetsbare bevolking met zich mee. De sociaal-economische situatie is slechter dan op grond van het Bredase gemiddelde verwacht mocht worden.



3. Inventarisatie en analyse

3.1. Archeologische aspecten

1. Bodem, archeologie en cultuurhistorie

Vanuit geomorfologisch oogpunt ligt het plangebied op de hoge dekzandrug van de Heuvel met aan de zuidrand een laagte genaamd het Goor. Aan de zuidkant van de brede dekzandrug van de Heuvel loopt het beekdal van de Bijloop en aan de noordzijde ontspringt het beekdal van de Kerkloop. Een groot deel van de Heuvel wordt verder gekenmerkt door een oud open akkercomplex.

Landschappelijk situatie Heuvel Princenhage

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.

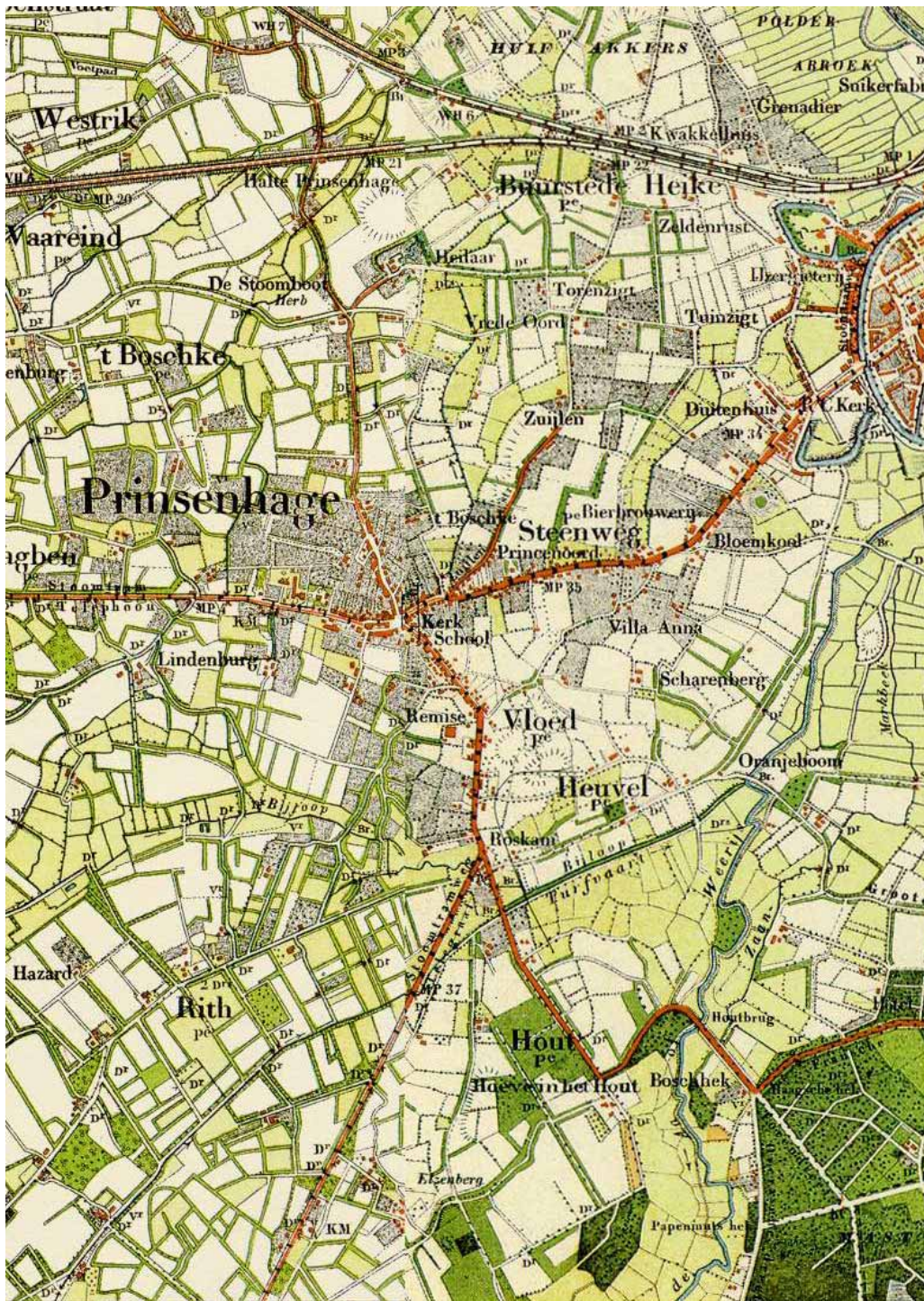
Uit het cultuurhistorisch onderzoek door de heer Leenders blijkt dat de nederzetting Princenhage al voor het eerst wordt vermeld in 1191. Princenhage had als oude benaming Mertersem; hierin zit nog het element heem (nederzetting) en dergelijke namen zijn voor 1000 gevormd. De huidige St. Martinuskerk dateert in oorsprong al uit het midden van de 13^e eeuw. Blijkbaar heeft de bewoning zich na die tijd verplaatst, waarschijnlijk naar de randen van de beekdalen, aangezien de Haagkerk eeuwenlang eenzaam in de zogeheten Kerkakker heeft gelegen. De Talmastraat is, in tegenstelling tot wat de straatnaam doet vermoeden, een zeer oude weg. Tot in de negentiende en het begin van de twintigste eeuw was de weg bekend onder de naam Oude Antwerpse Baan. In de middeleeuwen vormde deze weg de verbinding tussen Breda en Antwerpen. Van het einde van de Haagdijk volgde deze weg de rand van de dekzandrug, evenwijdig aan het dal van de Aa of Weerij en dat van de Bieloop. Verder naar het westen kruiste de weg het dal van de Bieloop en richtte hij zich op Antwerpen. Hier viel de oude weg min of meer samen met de huidige Rijsbergseweg. Een gedeelte bestaat nog bij Effen als Oude Rijsbergsebaan.

Cultuurhistorische relictten: oude wegen, gehuchten en militair

Een van de eerst vermelde gehuchten uit deze hele streek lag ter hoogte van de Flierstraat (voorheen de Eindhovense Straat). Het gehucht wordt reeds in de 12^e eeuw vermeld. Het bijbehorende akkercomplex, de Eindhovense Akker, lag aan weerszijden van de straat (met uitzondering van het Goor) en verder naar het noordoosten. Het westelijk deel van het plangebied bevindt zich op de plaats die vroeger behoorde tot het landgoed van de Hoeve Scharenburg, ook wel de hoeve Eindhoven genoemd, een Gageldonkse enclave. Op de hoge dekzandrug was ook een gesloten akkercomplex gevestigd. In historische bronnen worden deze oude akkers aangeduid als "de Heuvel en Eindhoven".

Aan de oude Heerbaan naar Antwerpen, de huidige Talmastraat, lagen de gehuchten de Roskam en de Oude Antwerpse Baan. De Roskam lag aan het eind van de Napoleonbaan en bij de Biebrug waarover ook alle oude wegen liepen en bestond uit een concentratie van huizen (waaronder ooit de Lazarushuisjes), herbergen en boerderijen aan een belangrijk verkeerspunt. De bijbehorende akkers lagen in de Kerkakker van Princenhage. De Oude Antwerpse Baan (=Talmastraat) bestond uit arbeidershuisjes die in de wegberm gebouwd waren en enkele oudere hoeven. De bijbehorende akkers lagen met name aan de noordzijde, aansluitend op de Eindhovense Akker ten noorden van de Talmastraat.

In de Tachtigjarige Oorlog wisselde Breda vijf maal van bezetter. In 1624/5 en 1637 ging dat met omvangrijke en langdurige belegeringen gepaard, die heel de streek rond Breda op zijn kop zetten. Rond de stad werd een omsingelingswal gelegd, met daarop een aantal grote en kleine kampen. Binnen deze wal lagen weer binnenwallen. Bovendien werden de wegen vaak op meer eenvoudige wijze versterkt. In heel het gebied wemelde het van grotere en kleinere schansjes en het geheel was voortdurend in ontwikkeling naarmate het beleg vorderde. Net ten zuidwesten van de Heuvel lagen de inmiddels verdwenen verdedigingslinies van de Spanjaarden en de Nederlanders uit de Tachtigjarige Oorlog in 1624/25 en 1637. In 1624 en 1637 werd bij de Hage een groot legerkamp aangelegd, waar zeer waarschijnlijk nog resten van in de bodem bewaard zijn. Het militaire graafwerk is in opgravingen vaak goed herkenbaar. Bovendien is er in de voormalige kampementen van alles te vinden, tot begraafplaatsen toe.



Topografische kaart 1870

Archeologie

Uit het plangebied en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn verschillende vindplaatsen bekend, waarbij sporen zijn aangetroffen uit het verleden. Het gaat om losse paalkuilen aan de Heuvelstraat en resten van het veen in de laagte van het Goor. Aan de Verbeetenstraat zijn resten van een greppel gevonden, die dateert uit de 17^e eeuw, en die deel uitmaakt van de verdedigingslinies rond Breda. Aan de Doelen zijn sporen van bewoning uit de Middeleeuwen aangetroffen variërend van waterputten tot huisplattengronden. In het gebied ten westen van Breda is verder veelvuldig archeologisch onderzoek gedaan. Dit betreft o.a. het project Breda-West en de op het tracé van de HSL/A16 onderzochte locaties. Uit dit grootschalig archeologische onderzoek blijkt dat vooral de vruchtbare hoge delen van het dekzandgebied gedurende de Brons- en IJzertijd tot en met de Middeleeuwen vrij intensief bewoond zijn geweest.

2. Afwegingskader inzake archeologische en cultuurhistorische waarden

Het onderzoek heeft aangetoond dat binnen het plangebied verschillende arealen aan te wijzen zijn met een lage tot hoge archeologische verwachtingswaarde uit de diverse archeologische tijdsperiodes. Daarnaast is gebleken dat een klein deel van de infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde is. Archeologische en cultuurhistorische 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. Het verdient de aanbeveling om bij de verdere planvorming zoveel mogelijk rekening te houden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, zoals de verschillende relictten van de Tachtigjarige Oorlog en de middeleeuwse infrastructuur van het gebied zouden zelfs uitermate geschikt kunnen zijn als inspiratiebron bij de planvorming en/of verdere inrichting van het gebied.

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

De verschillende archeologische en cultuurhistorische verwachtingen, waarden en relictten zijn weergegeven op de archeologische en cultuurhistorische kaart die voor het plangebied is opgesteld. Op de kaart is aangegeven welke categorieën maatregelen of voorschriften van toepassing zijn bij bodemroerende activiteiten in het plangebied met een diepte groter dan 30 cm onder maaiveld en een oppervlak groter dan 100 vierkante meter.

Archeologische verwachtingen- en waardenkaart Heuvel

In het gebied worden de volgende categorieën onderscheiden:

1. Gebieden waar op archeologische gronden bodemverstoringen zijn toegestaan. In deze gebieden met een **lage archeologische verwachting** is archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk bij grootschalige inrichtingsplannen en MER-plichtige projecten.
2. Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de **middelhoge archeologische verwachting**. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 30cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter niet toegestaan, tenzij er sprake is van een gunstig archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eerst nadat eventueel een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd

3. Gebieden waar bodemroeringen op basis van de **hoge archeologische verwachting** aan een aanlegvergunning verbonden zijn (= archeologische onderzoeksgebieden). In deze gebieden moeten bodemroeringen vermeden worden. Indien bodemroeringen onvermijdelijk zijn dan altijd vooraf gegaan door een archeologisch vervolgonderzoek. Het gaat hierbij eveneens om bodemroeringen dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter. B&W is in een dergelijk geval verplicht het Bureau Cultureel Erfgoed om advies te vragen over de voorwaarden waaronder vergunning verstrekt kan worden. Deze gebieden krijgen een (dubbel)bestemming archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied.

3.2. Ruimtelijke structuur

De groei van de stad Breda leidde er toe dat de gemeenten Breda, Princenhage, Ginneken en Teteringen in 1922 gezamenlijk opdracht gaven tot het opstellen van een uitbreidingsplan. Door bureau Schaap werd een plan opgesteld dat uiteindelijk in 1929 werd goedgekeurd.

Op basis van dit plan zijn, onder andere, Westeinde, de Schildersbuurt en de Laan van Mertersem gerealiseerd. Voor het plangebied Heuvel is verdere realisatie van dit plan door de crisis van de jaren '30 en de daar op volgende oorlogsperiode niet tot stand gekomen.

Bij de ontwikkeling van het gebied na de oorlog stond het behoud van de bestaande routes Haagweg, Oranjeboomstraat en van de kleinschalige woningcomplexen die daaraan gesitueerd waren, centraal. Grootchalige sloop van woningen of gebouwen was direct na de oorlog natuurlijk volstrekt ondenkbaar.

Als eerste (1947) werd het gebied rond de Olivier van Noortstraat, de Houtmanstraat, de Willem Barendtszstraat en de Abel Tasmanstraat op basis van dit stedenbouwkundig plan "Schaap" gerealiseerd.

Intmiddels waren door burgemeester Claudius Prinsen prof. ir. Granpré Molière en ir. Peutz aangetrokken om dit plan nieuw leven in te blazen en de wijk Heuvel te maken tot "een triomfantelijk ogenblik voor een stad die het spook van de woningnood met alle geweld wil buiten schoppen". (Sectie D: "Breda, na 750 jaar", pagina 195).

De heldere stedenbouwkundige verschillen tussen deze twee delen vinden hun oorsprong in de opvattingen die beide ontwerpers hadden ten aanzien van de maatschappij. Granpré Molière (voor het zuidwestelijk plandeel) ging uit van een traditioneel en hiërarchisch opgebouwde maatschappij, waar het gezin de hoeksteen van de samenleving vormde, waar de wijkgedachte (iedere mens moet alle levensfasen in dezelfde wijk kunnen doorlopen en daarbij deelnemen aan het gemeenschapsleven) centraal staat. Peutz daarentegen ging veel meer uit van een open, stedelijke maatschappij waar individuen neutraal naast elkaar stonden.

De ruimtelijke hoofdstructuur

De wijk haakt aan bij op dat moment bestaande routes en structuren. Die aansluitingen zijn kenmerkend voor de verantwoordelijke stedenbouwkundige "zacht" of juist "hard" te noemen.

De wijk kent een eigen ruimtelijke structuur. Drager in die opbouw is de dr. Struyckenstraat. Deze straat voert van oost naar west door de wijk. Hij koppelt daardoor de drie wijkdelen aan elkaar. Min of meer parallel daaraan ligt de route Vlierstraat - Willem Barendtszstraat - Verbeetenstraat eveneens van west naar oost door de wijk.

Haaks op deze ruimtelijke structuur staat de groenstructuur. De groene sfeer van het buitengebied dringt middels een drietal "vingers" ver het bebouwde gebied in. De Heuvelbrink is hiervan wel de belangrijkste. Door de ontwikkeling van de Talmazone tot een park-achtige zone, wordt deze verbinding met het groene buitengebied nog sterker.

Er zijn twee pleinen in de wijk: het dr. Struyckenplein en het mgr. Nolensplein. Beiden vervullen een rol in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het zijn ook de plaatsen waar de voorzieningen zijn geconcentreerd.

In de wijk is geen hoogbouw van betekenis.

Het middendeel Schaap

Het gebied rond de Olivier van Noortstraat, de Houtmanstraat, de Willem Barendtszstraat en de Abel Tasmanstraat is op basis van dit stedenbouwkundig plan "Schaap" gerealiseerd. Kenmerkend voor het beeld zijn de lange bouwblokken, de sobere en kleinschalige architectuur van de woningen, de diepe tuinen en de noordoost - zuidwest gerichte straten, die door hun brede profiel en inrichting een veelsoortig gebruik toelaten. Eveneens kenmerkend voor dit plan (en nog op diverse plaatsen in de stad zichtbaar ontwerp-thema) is de oriëntatie van straten op kerktorens. De Dr. Struyckenstraat was gericht op de toren van de (inmiddels gesloopte) Onze Lieve Vrouw van Onbevleete Ontvangenis-kerk.

Het zuidwestelijk deel door Granpré Molière

De woonbuurt aan de zuidwestzijde van het middengebied is ontworpen door Granpré Molière volgens het beginsel van de Delftse School. Uitgangspunt hierbij was de tuinstadgedachte, waarin stedelijkheid en landschap samengaan en het gezin, als kleinste ruimtelijke eenheid, geplaatst wordt in het grotere kader van de gemeenschap.

Deze bijna dorpse aandoende buurt bestaat uit vier delen, die gegroepeerd zijn binnen een structuur van openbare groene ruimten, waaraan tevens de gemeenschappelijke voorzieningen gesitueerd zijn. Deze groene ruimten worden overwegend omzoomd door eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap. Rond de Heuvelbrink vormen de hoge en statige woonblokken voor een monumentale begrenzing. Eenzelfde opzet is aanwezig aan de zuidzijde van het groengebied aan de van Slingelandstraat. Het Mgr. Nolensplein is met de individuele perceelontwikkeling te beschouwen als een dorpsplein: enkele kleine winkels, een paar voorzieningen en de Kerk.

Binnen de buurtdelen bestaat de bebouwing vooral uit eengezinswoningen in aaneengesloten rijen langs straten. Er is een heldere scheiding tussen het openbare karakter van de straat en het privé-gebruik van de kavel. Zo zijn alle voordeuren vanaf de straat bereikbaar en zijn de achtertuinen en de schuurtjes slechts via een achterom bereikbaar. Er is sprake van een stedelijk en overwegend introvert patroon. De bouwblokdiepte en de maatvoering van de kavels is soms krap. De vormgeving van de openbare ruimte daarentegen is verrassend. Er is een geleding naar diverse in aard verschillende ruimten: verspreid voorkomende parkachtige groenzones, besloten woonstraatjes (soms met gevelwanden die een geknikt verloop hebben) en intieme woonhofjes. De ingetogen architectuur sluit hierbij aan.

Bij de aansluiting van deze nieuwe straten op de bestaande straten en bebouwing is gestreefd naar een zo vloeiend mogelijke overgang. Oud en nieuw gaan als vanzelf in elkaar over.

De gebouwen in het plandeel zijn naast de gebouwen van Granpré Molière van diverse architecten, die min of meer tot dezelfde school als Granpré Molière behoorden. Onder andere kunnen worden genoemd: A.M. De Rouville de Meux, A. Evers, G.J.M. Sarlemijn, Van Kranendonk, Berghoef en Klarenbeek.

Momenteel (anno 2008) zijn in de buurtdelen zowel de bebouwing als de openbare ruimte ernstig gedateerd. De woningen zijn zowel bouwtechnisch als naar wooncomfort niet langer toegesneden op de hedendaagse eisen. Ook de straten kunnen de toevloed aan geparkeerde auto's slechts moeizaam verdragen.

Het noordoostelijk deel door Peutz

De woonbuurt noordoostelijk van het middendeel is zowel ruimtelijk als qua woningtype sterk afwijkend van het zuidwestelijke deel. Aan weerszijden van de Dr. Struyckenstraat en achter de westelijke bebouwing van de Oranjeboomstraat ligt de woonbuurt, die ontworpen is volgens de stedenbouwkundige opvattingen van ir. Peutz. Deze buurt bestaat uitsluitend uit appartementenblokken van 3 en 4 lagen hoog. In zijn visie was het woonblok, in plaats van de eengezinswoning, de kleinste ruimtelijke eenheid vormt.

Alle bebouwing is op functionele grondslag noord-zuid georiënteerd, waardoor de woningen vanuit het oosten en het westen bezond kunnen worden. Om het exact te stellen: de gebouwen staan 12 graden uit de noord-zuid as, zodat oost- en westgevel evenveel zonlicht ontvangen. De blokken staan ten opzicht van elkaar in een strakke ordening. De afstanden tussen de voorgevels is gelijk aan de afstand tussen de achtergevels. Dit is een logisch gevolg van de wens tot een gelijkwaardige bezonning.

Het openbare gebied heeft een hybride opzet met weinig uitgesponnen relaties tussen woningen en woonomgeving. De dwingend toegepaste bebouwingsrichting veroorzaakt twee verschillende openbare ruimten: in noord-zuid-richting straten/pleinen waar de voorgevels op georiënteerd zijn en in oost-westrichting straten waar de kopse kanten van de bouwblokken op georiënteerd zijn. De appartementenblokken zijn bovendien op een half ingegraven kelderlaag geplaatst, waardoor ook de woningen op de onderste laag los staan van het maaiveld.

Kenmerkend voor de opvattingen van Peutz is ook het ontbreken van een directe relatie tussen de bebouwingstructuur en de functionele structuur. Daar waar bij Molière de voorzieningen zijn geconcentreerd op het belangrijkste plein, worden de voorzieningen bij Peutz juist verspreid over een aantal plaatsen. De kerk die bij Molière zo dominant aan het plein is gesitueerd, lag bij Peutz aan de rand van zijn plangebied.

Het dr. Struyckenplein is het centrale punt in de buurt. Het laat beide opvattingen helder zien. Het plein is groot en zonder inrichtingselementen. De begrenzing door gevels ontbreekt. De winkels zijn ondergebracht in twee ver van elkaar staande blokken.

De wijze waarop het stedenbouwkundig patroon zich naar zijn omgeving voegde en daarop aansloot, is opmerkelijk te noemen. Door Peutz is geen enkele poging gedaan om straten of bebouwing te laten aansluiten op de bestaande stedelijke structuur. Vooral bij de Oranjeboomstraat is deze confrontatie als een scherpe breuk duidelijk zichtbaar.

Beeldbepalend in de architectuur is de kleinschalige gevelindeling, vervat in het met grove voegen uitgevoerde metselwerk.

Welstandsnota

De Nota Welstandsbeleid Gemeente Breda van januari 1999 geeft aan dat aan de Heuvel grote waarde wordt gehecht. Deze waarde komt tot uiting in de stedenbouwkundige opzet, de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Er mag gesproken worden van een museale stedenbouwkundige kwaliteit uit de wederopbouwperiode. De bijzondere kenmerken van de Heuvel dienen in enigerlei vorm behouden en zichtbaar blijven. De facto betekent dit dat de wijk moet worden gezien als beschermd stadsgezicht, alhoewel in de zin der wet deze term moeilijk valt te hanteren, gezien de leeftijd van de wijk.

Bij de gemeenteraadsbesluiten nr. 22393 (28 april 2004) en 23145 (27 mei 2004) is de Welstandsnota "Veranderende Welstand" vastgesteld. Voor de Heuvel zijn in die nieuwe nota welstandscriteria opgenomen. Voor de door Granpré Molière, Schaap, en Peutz ontworpen woongebieden en voor de lintbebouwing langs de Oranjeboomstraat en Laan van Mertesem/Heuvelstraat is vanwege de bijzondere architectonische en stedenbouwkundige waarde het welstandsniveau "Bijzonder" van toepassing.

Voor het plangebied zijn de volgende welstandscriteria opgenomen:

- I. Behouden van de samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.
- II. Nieuwbouw mag niet de overhand krijgen in de wijk en zal zorgvuldig ingepast moeten worden waar nieuwbouw noodzakelijk is. Bij vernieuwingsoperaties moeten de bestaande verhoudingen (maat, schaal, zichtrelaties, vormtaal) uitgangspunt zijn. Eventueel vervangende nieuwbouw in het gedeelte van Granpré Molière dient architectonische vorm te krijgen in de geest van de "Delftse School". Dit houdt in dat een traditionele baksteenarchitectuur met een zorgvuldige detaillering en een bescheiden ornamentiek wordt nagestreefd.

- III. Behouden van de sterk samenhangende bebouwing in de woonbuurten van Granpré Molière, Schaap en Peutz door het respecteren van bestaande massa-opbouw, gevelkarakteristiek, geveldetailering en materiaal- en kleurgebruik, bij vernieuwing en uitbreiding.

Door de Rijksdienst Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten zal in 2008 een pilot-project worden gestart voor het te voeren erfgoedbeleid in wijken uit de Wederopbouwperiode. Heuvel is aangewezen als één van de twee projecten.

3.3. Functionele structuur

3.3.1. Bevolking en wonen

Voor de woonfunctie worden de beleidskaders gevormd door de Structuurvisie Breda 2020, de Woonvisie Breda 2007-2010 en de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015.

Op 1 januari 2008 woonden in Heuvel 6.274 mensen die samen 3.147 huishoudens vormen. Ten opzichte van andere buurten wonen er relatief meer alleenwonenden, allochtonen en eenoudergezinnen in Heuvel. Het aandeel ouderen is gelijk aan het stedelijk gemiddelde. Verder hebben veel bewoners een laag opleidingsniveau en een laag inkomen. Het percentage werklozen is vergeleken met het gemiddelde voor Breda, relatief hoog.

In Heuvel staan op 1 januari 2008 ruim 3.100 woningen. Wonen is de dominante functie in deze buurt. Het merendeel van de woningen in Heuvel is gebouwd in de periode 1946 - 1971. De woningvoorraad kenmerkt zich verder door een ongeveer gelijke verdeling eengezins- en meergezinswoningen (met name portiekflats en enkele galerijflats). Circa 75% van de woningen zijn huurwoningen.

Buurtprofiel

Het woonmilieu is te typeren als buiten-centrum, een stadswijk. Wonen is de dominante functie. De positie van de buurt op de woningmarkt was aan het begin van het nieuwe millennium zwak. Naast een eenzijdige opbouw van vooral sociale huurwoningen, wordt de woningvoorraad gekenmerkt door veel kleine 3- en 4-kamerwoningen. De meeste woningen komen niet in aanmerking voor opplussen (= beter toegankelijk maken). Kijkend naar de woningmarkt betekende dit dat de kansen voor ouderen (zowel autochtoon als allochtoon), grote gezinnen, mensen die wonen en werken willen combineren en voor woonconsumenten met een koopwens om in Heuvel de gewenste woning te vinden, gering waren.

In Heuvel wordt in de periode 2001 - 2015 geherstructureerd. Een verslechterde positie op de woningmarkt door een eenzijdige en op sommige plaatsen kwalitatief slechte woningvoorraad en enkele prominente sociale vraagstukken zoals overlast, relatief hoge werkloosheid, multiculturele samenleving en het peil van de sociale voorzieningen, waren aanleiding voor een integrale herstructureringsaanpak.

De Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015

Gemeente, woningcorporaties en bewoners hebben samen de opgave gedefinieerd en de doelen gesteld die de herstructurering moet realiseren. Deze zijn vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001 - 2015.

De opgave voor Heuvel valt in vier delen uiteen:

1. Naar een integrale samenleving.

Er moet rekening worden gehouden met de verschillende groepen huishoudens die in Heuvel wonen en er moet ruimte worden gecreëerd voor de instroom van andere leeftijdscategorieën, inkomenscategorieën, etc.

2. Heuvel bereikbaar voor alle bevolkingsgroepen.
Investerings in de gebouwde omgeving moeten enerzijds leiden tot handhaving van het eigen karakter van de buurt, en anderzijds tot een grotere woningdifferentiatie en toevoegingen in de dure huur- of koopsector. Het differentiëren van de woningvoorraad moet er toe leiden dat Heuvel aantrekkelijk wordt voor mensen in een verschillende levensfase en in verschillende inkomenscategoriën. Meer differentiëren van de woningvoorraad betekent dat nieuwe groepen huishoudens zich in Heuvel zullen vestigen.
3. Vooruitgang voor de huidige bewoners.
De huidige bewoners moeten de kans krijgen om een volgende stap te zetten in hun wooncarrière, variërend van betrekken van een andere, grotere bereikbare huurwoning tot het kopen van een eigen woning of een vorm tussen huur en koop.
4. Vergroten betrokkenheid bewoners en andere actoren.
Voor het slagen van het transformatieproces is een goede samenwerking tussen bewoners, gemeente, woningcorporaties, welzijns- en opbouwwerk en andere betrokken partijen noodzakelijk.

De opgave voor Heuvel is in de ontwikkelingsvisie geoperationaliseerd in zes doelstellingen:

1. Behoud van het karakter van de buurt.
De algemene kwaliteit van de buurt moet omhoog, maar het eigen karakter moet behouden blijven. Heuvel is architectonisch een unieke buurt doordat drie stedenbouwkundige plannen zijn uitgevoerd in deze buurt: de plannen van Granpré Molière, Peutz en Schaap. Er moet bepaald worden wat behouden moet blijven en welke toevoegingen de buurt kunnen versterken.
2. Nieuwe en vernieuwde woonmilieus.
Nieuwe woonmilieus worden gecreëerd door toevoeging nieuwbouw.
Woonmilieus worden vernieuwd door sloop/vervanging van woningen en door een andere verdeling huur - koop, ten gunste van koop.
3. Sociaal en fysiek beheer.
4. Verbeteren van de onderwijssituatie (o.a door Brede School).
5. Op peil brengen van het voorzieningenniveau.
Functiemenging: detailhandel en woonfunctie op Dr. Struyckenplein.
6. Bevordering van de buurteconomie.
Functiemenging: woon-werk combinaties.

Een aantal van de maatregelen die wordt getroffen heeft een duidelijke fysieke component. Om deze reden is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Strekking van de ontwikkelingsvisie voor wonen is dat Heuvel een meer gevarieerde opbouw van woningen krijgt. Daarnaast is er aandacht voor woon-zorgcombinaties ten noorden van het dr. Struyckenplein en voor woon-werkcombinaties op en rond het VOS-terrein en het dr. Struyckenstraat.

Er zijn destijds 12 locaties benoemd waar ingrepen in of ten behoeve van de woningvoorraad in de periode 2001 - 2015 plaatsvinden en zullen plaatsvinden, te weten:

1. Vierkantje/Carré Molière
 2. Heinsiusstraat
 3. Troelstrastraat
 4. Barentzstraat
 5. M. de Vriesstraat
 6. Planciusplein
 7. Montessoristraat
 8. dr. Struyckenplein
 9. VOS-terrein
 10. mgr. Nolensplein
 11. De Vlieren
 12. Talmazone (voor dit gebied geldt een eigen bestemmingsplan)
- Later zijn hier de locaties 'Rotel' en Villa 'Schuylenburg' aan toegevoegd.

Enkele projecten zijn in uitvoering of reeds uitgevoerd. Een aantal van deze locaties heeft

de art.19-procedure doorlopen.

3.3.2. Detailhandel

De visie op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in Heuvel is gebaseerd op de Detailhandelsnota (februari 2002).

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is gericht op het tot stand brengen van een evenwichtige en perspectiefvolle detailhandelsstructuur waarin de gestelde ambities zo volledig mogelijk worden waargemaakt.

Op buurt- en wijkniveau is de ambitie gericht op een detailhandelsstructuur met de volgende kenmerken:

1. accent op de dagelijkse verzorging (boodschappen / full-service supermarkt);
2. op acceptabele afstand van bewoners / consumenten;
3. met voldoende volume en kwaliteit voor autonome trekkracht;
4. en daardoor met voldoende perspectief om economisch goed te functioneren.

De uitgangssituatie voor het district Zuid-west.

In de detailhandelsnota wordt een detailhandelsstructuur beschreven met 2 wijkwinkelcentra en 2 à 3 buurtcentra. Op dit moment functioneert alleen het aanbod in Princenhage, met 2 supermarkten en aanvullende winkels, op wijkniveau. Andere winkelconcentraties komen door situering en invulling niet in aanmerking voor uitbouw tot wijkwinkelcentrum. Het winkelcentrum Tuinzigt ligt in het district Zuidwest en functioneert als een (sterk) buurtwinkelcentrum. Ook het Graaf Hendrik III plein en de Langendijk functioneren samen als één buurtwinkelcentrum in het verzorgingsgebied. Begin 2005 heeft zich aan de Haagweg een solitaire supermarkt van 1.800 m² bedrijfsvloeroppervlakte gevestigd.

In het Kader van het programma Stedelijke vernieuwing wordt, naast de bestaande winkelconcentraties, de ontwikkeling van één (sterk) buurtwinkelcentrum in het verzorgingsgebied beoogd. Deze winkelvoorziening wordt gedacht op het dr. Struyckenplein, met daarnaast nog een zeer beperkt detailhandelsaanbod op het Mgr. Nolensplein. Het Mgr. Nolensplein zal functioneel veranderen met het accent op zorg, welzijn en onderwijs.

Op basis van het onderzoek "Haalbaarheid en effecten van nieuwe detailhandelsinitiatieven" van november 2007, heeft de raad van de gemeente Breda in haar besluit van 20 december 2007 aangegeven de bestaande verzorgingsstructuur op buurt-en wijkniveau in stand te willen houden en waar mogelijk verder te willen versterken. Het Dr. Struyckenplein wordt daarbij expliciet vernoemd.

3.3.3. Maatschappelijke voorzieningen

In september 2001 is de "Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015" vastgesteld. De herstructureringsaanpak beoogt nadrukkelijk de sociale structuur te versterken. Hiertoe zijn o.a. de volgende sociale doelen geformuleerd: goed sociaal beheer (o.a. bewoners stimuleren weer actief en zelfstandig deel te nemen aan de buurt en de samenleving), het verbeteren van de onderwijssituatie (verbinden van dagelijks primair onderwijs en de leefsituatie buiten schooltijd in een Brede School-concept) en het op peil brengen van het voorzieningenniveau (naast commerciële ook welzijn- en zorgvoorzieningen).

Maatschappelijke functies worden zoveel mogelijk geconcentreerd rond het Mgr. Nolensplein, terwijl het Dr. Struyckenplein vooral de commerciële functies plaats biedt. Rond het Mgr. Nolensplein wordt de centrale zone in het kader van Geschikt Wonen voor Iedereen gerealiseerd (zie 'Zorg in Bredase wijken. GWI Gebiedsbeschrijvingen' november 2005).

Gezondheidszorg

In Heuvel bevinden zich twee huisartsenpraktijken, een apotheek, een praktijk voor fysiotherapie en een tandartspraktijk.

Zorg (ouderen en hulpverlenende zorg).

Oranjehaave, Wonen Breburg en Woonzorg Nederland hebben de intentie in de Talmazone een zorgkruispunt te ontwikkelen, waarmee het tekort aan woonzorgarrangementen verpleging en verzorging zal worden verkleind. Aandacht blijft nodig voor het bieden van zelfstandige woonzorgarrangementen in Heuvel en voor de nog niet duidelijk gearticuleerde vraag van de groeiende groep allochtone ouderen.

In het hart van de centrale zone, naast het Mgr. Nolensplein, bevindt zich de Brink, een wooncomplex voor ouderen met een Steunpunt waar ouderen advies, begeleiding en gezelligheid kunnen vinden. Het Steunpunt zal in de toekomst in ieder geval wat betreft dienstverlening maar wellicht ook ruimtelijk, aansluiting zoeken bij het Huis van de Heuvel en/of het zorgkruispunt.

Stichting Maatschappelijke Opvang Breda e.o. (SMO) heeft aan de Oranjeboomstraat (locatie Web Herderheem) een sociaal pension waar voormalig dak- en thuislozen begeleiding krijgen in het weer zelfstandig leren wonen en leven. Daarnaast levert de SMO van hieruit woonbegeleidingsdiensten aan zelfstandig wonende personen en huishoudens.

In Heuvel bevinden zich diverse woonvoorzieningen voor verstandelijk gehandicapten: aan de Spiegelstraat, Don Boscolein (beide Amarant) en de Dr. Struyckenstraat (Prisma). Daarnaast worden voorzieningen voorbereid dan wel ingericht aan de Dr. Kuiperstraat.

Welzijnsaccommodaties

De buurt Heuvel heeft twee accommodaties voor ontmoeting, ontspanning en ontplooiing, het Gemeenschapshuis De Vlieren en het Inloophuis.

De Vlieren is een welzijnsaccommodatie met een vrijwillig bestuur dat onderdak biedt aan maatschappelijke activiteiten die zijn afgestemd op de specifieke behoeften en mogelijkheden voor de buurt. Het gemeenschapshuis biedt onderdak aan kinderdagverblijf Nijntje.

Het inloophuis is in 2001 ingericht als een tijdelijke voorziening vooruitlopend op de realisatie van de Brede School. In het inloophuis zijn de functies van de Keet (het oude buurthuis van Vertizontaal in de Talmazone) geïntegreerd. Er worden sociaal culturele activiteiten georganiseerd die een relatie hebben met de buitenschoolse activiteiten van het Brede School programma en die de integratie en arbeidsparticipatie bevorderen.

De functies in gemeenschapshuis De Vlieren en het Inloophuis worden onderdeel van de nieuwe voorziening Huis van de Heuvel.

Het voormalig schoolgebouw aan Dr. Stuyckenstraat 100 herbergt momenteel het project buurt-economie en de tijdelijke jongerenruimte. Het schoolgebouw aan de Dr. Struyckenstraat wordt naar verwachting in 2011 herontwikkeld. De jongerenruimte wordt onderdeel van het Huis van de Heuvel. De vestiging van het project buurteconomie wordt te zijner tijd bekeken.

Cultuur

Aan de Dr. Struyckenstraat bevindt zich momenteel een wijkbibliotheek. Deze vervult vooral een wijkfunctie voor het gebied Heuvel (7.000 inwoners).

Het branchemodel van Bibliotheek Breda voorziet in een gelaagdheid in bibliotheekvoorzieningen:

1. De centrale bibliotheek heeft een nadrukkelijke adviesfunctie en is de topvoorziening van de bibliotheekorganisatie met een aanbod voor het gehele werkgebied en specialisme op de advies- en informatietaak. De centrale Bibliotheek heeft een vloeroppervlak van 3.500 m2 en is daarmee een middelgrote voorziening
2. Daarnaast zijn er vier districts- of stadsdeelbibliotheken met een informatiefunctie. Deze districtsbibliotheken kennen een verzorgingsgebied dat overeenkomt met de gemeentelijke districtsindeling, waarin met name de informatiefunctie goed is toegerust. In het spreidingsplan wordt als uitgangspunt in het Programma van Eisen een omvang van circa 1.000 m2 gehanteerd.
3. Tenslotte zijn er vijf wijkbibliotheken waar een servicefunctie is ingesteld. Deze wijkvestigingen kennen een aanbod dat is afgestemd op jeugd en ouderen en dat specifiek voor een bepaalde wijk of dorp is bedoeld. Het PVE is gebaseerd op 500 m2.

Eén van de witte vlekken in het spreidingsplan is de stadsdeelbibliotheek in Zuidwest. In het kader van de herstructurering moet de huidige bibliotheek met wijkfunctie in Heuvel vervangen worden door een stadsdeelbibliotheek voor het gehele gebied Westerpark, Heuvel, Princenhage, Heuvel en Tuinzigt (35.000 inwoners). Gekozen is voor het Dr. Struyckenplein vanwege zijn goede infrastructurele ligging ten opzichte van de genoemde wijken in het gebied.

3.3.4. Onderwijs

In Heuvel bevindt zich op dit moment een basisschool (de Keyersmolen), een school voor speciaal basisonderwijs (de Spreekhoorn, basisschool voor kinderen met een auditieve en/of communicatieve beperking) en een school voor Hoger BeroepsOnderwijs (Avans Hogeschool).

In de nabije toekomst zal De Keyersmolen samen met de basisschool De Vlier, die op dit moment nog in de wijk Princenhage zit, een nieuw gebouw betrekken aan het Mgr. Nolensplein. Beide scholen geven daar hun samenwerking binnen het Brede School-concept verder vorm en gaan er nauwer samenwerken met de GGD (jeugdarts), Thuiszorg Breda (consultatiebureau), Verticaal (Inloophuis, jongerenruimte, peuterspeelzaal), de Kobergroep (kinderopvang), Gemeenschapshuis De Vlieren en de Stichting Wijkbelang Heuvel.

De participanten van het Huis van de Heuvel hebben de intentie om maximaal samen te gaan werken rondom de opgave: 'het bewerkstelligen van een integrale buurtsamenleving, Heuvel bereikbaar maken voor alle bevolkingsgroepen, de huidige bewoners vooruitgang bieden en de betrokkenheid van bewoners en andere actoren vergroten'. In het Huis van de Heuvel moet de doorgaande ontwikkeling van kinderen tussen 0 en 18 jaar worden vorm gegeven en het moet de ontmoetingsplaats zijn voor buurtbewoners waar naast een veelheid aan sociaal culturele activiteiten ook plaats is voor zorg.

De Avans Hogeschool zal waarschijnlijk in 2008 naar de Claudius Prinsenlaan vertrekken waarna het gebouw waarschijnlijk zal worden omgevormd naar woningen en bedrijfsruimte.

3.3.5. Sport

De Boksvereniging Bredase Ring is verplaatst van de Talmazone naar de sporthal aan de Oranjeboomstraat 163. De sporthal is daarom uitgebreid. Hiervoor is op grond van het bestemmingsplan Heuvel van 1998 in december 2007 bouwvergunning verleend. Deze ontwikkeling wordt in het onderhavige plan vastgelegd.

3.3.6. Bedrijven

Aan de Haagweg bevinden zich enkele bedrijven. Toen de Haagweg in het begin van de vorige eeuw verstedelijkte, was het niet ongebruikelijk dat zich tussen de woonbebouwing ook bedrijven vestigden. De bedrijven bevinden zich allen in een lage milieucategorie.

3.4. Groenstructuur

Bij de planvorming van de wijk heeft de groenstructuur een belangrijke rol gespeeld. De hoofdgroenstructuur wordt gevormd door de kwaliteit van het buitengebied dat, via de groenzone langs de Turfvaart, diep de wijk binnendringt. De Heuvelbrink, het groen tussen de Flierstraat en de Van Slingelandtstraat, het Thorbeckeplein en het Planciusplein zijn structurerend voor de gehele wijk. Verder zijn er nog twee bijzondere groene plekken in Heuvel: het Heuvelplein en het Postillonterrein (aan de Heuvelstraat). Dit netwerk van groene ruimten zorgt voor een hoge ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

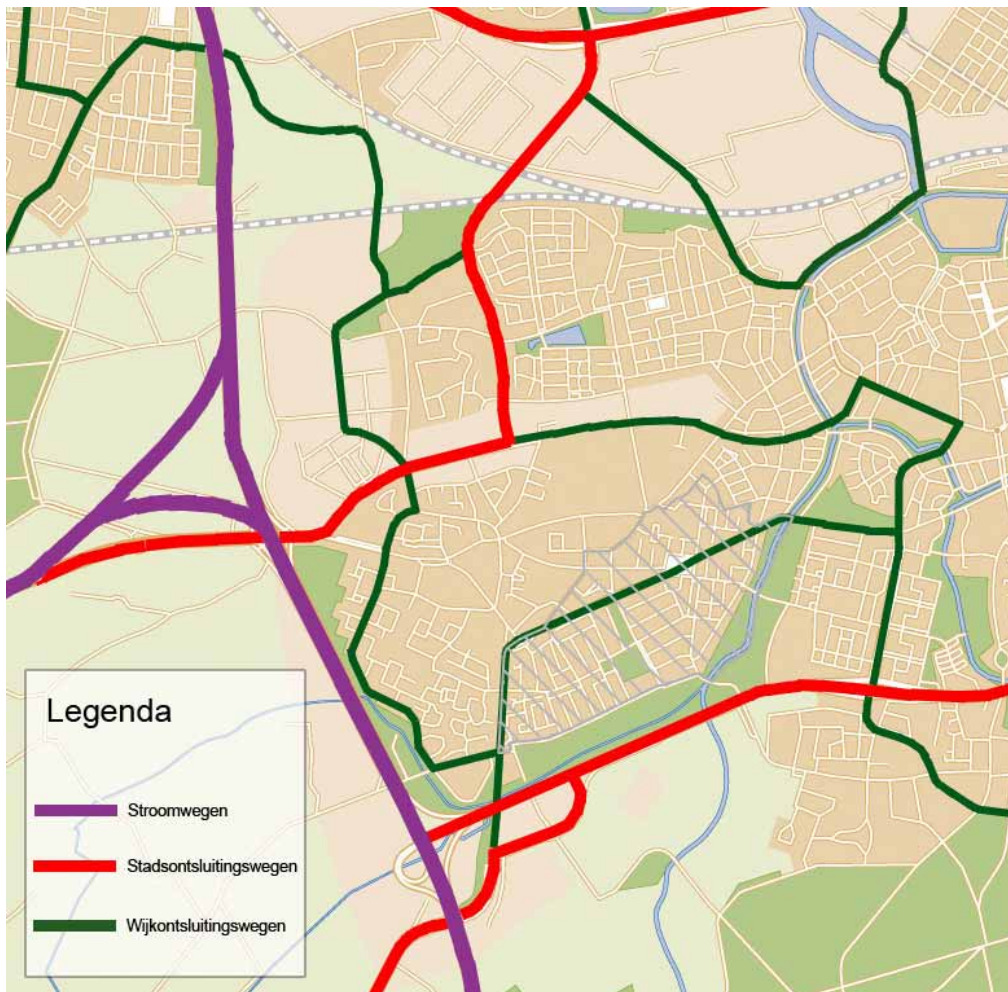
Op een lager schaalniveau is eveneens zorgvuldig met het groen omgegaan. Zo zijn er hagen langs voetpaden toegepast en zijn bomen op een verschillende manier ingezet in de wijk, onder andere laanbeplanting, groepen bomen om ruimtes af te sluiten, zoals aan het einde van de Heuvelbrink, en bomen op plekken waar woonstraten verbreed zijn.

Tussen Heuvel en Boeimeer ligt de Weerij. De beek en het park liggen enigszins terzijde van de wijk ("achter de Oranjeboomstraat"), maar spelen daarmee geen kleinere rol voor de wijk. De sfeer van het park wordt vooral bepaald door de beek en de daarbij horende waterpartijen. Recentelijk is het gebied tussen de beek en Heuvel opnieuw ingericht waarbij een versterking van de ecologische kwaliteit voorop heeft gestaan. Door een verbreding van het stroombed is daarbij ook de waterhuishouding rond Breda verbeterd.

3.5. Verkeer

3.5.1. Autoverkeer

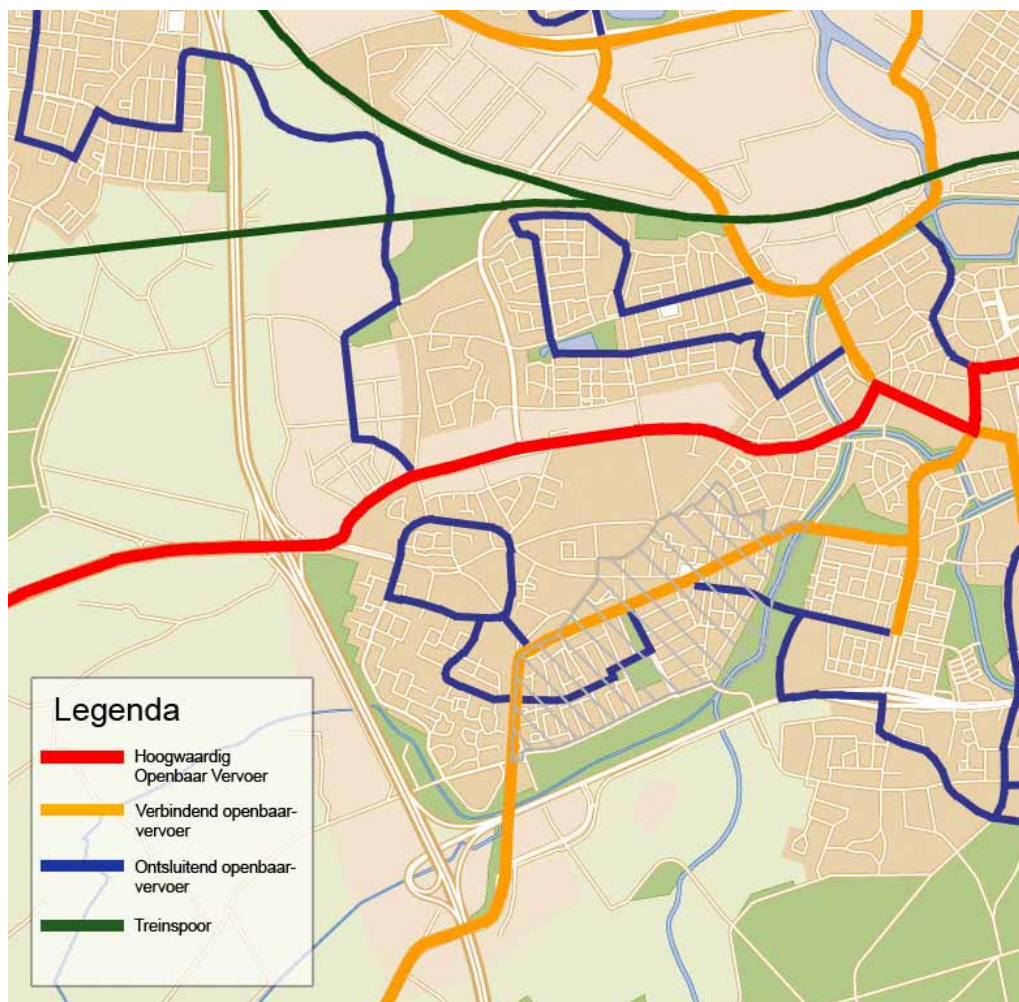
Dwars door Heuvel loopt de wijkontsluitingsweg Dr. Struyckenstraat. De randen van de wijk gaan over in de wijken Princenhage en Haagpoort. Aan de zuidkant wordt Heuvel begrensd door de zuidelijke rondweg (= stadsontsluitingsweg). Alle overige wegen in Heuvel behoren tot de zogenaamde erftoegangswegen.



3.5.2. Openbaar vervoer

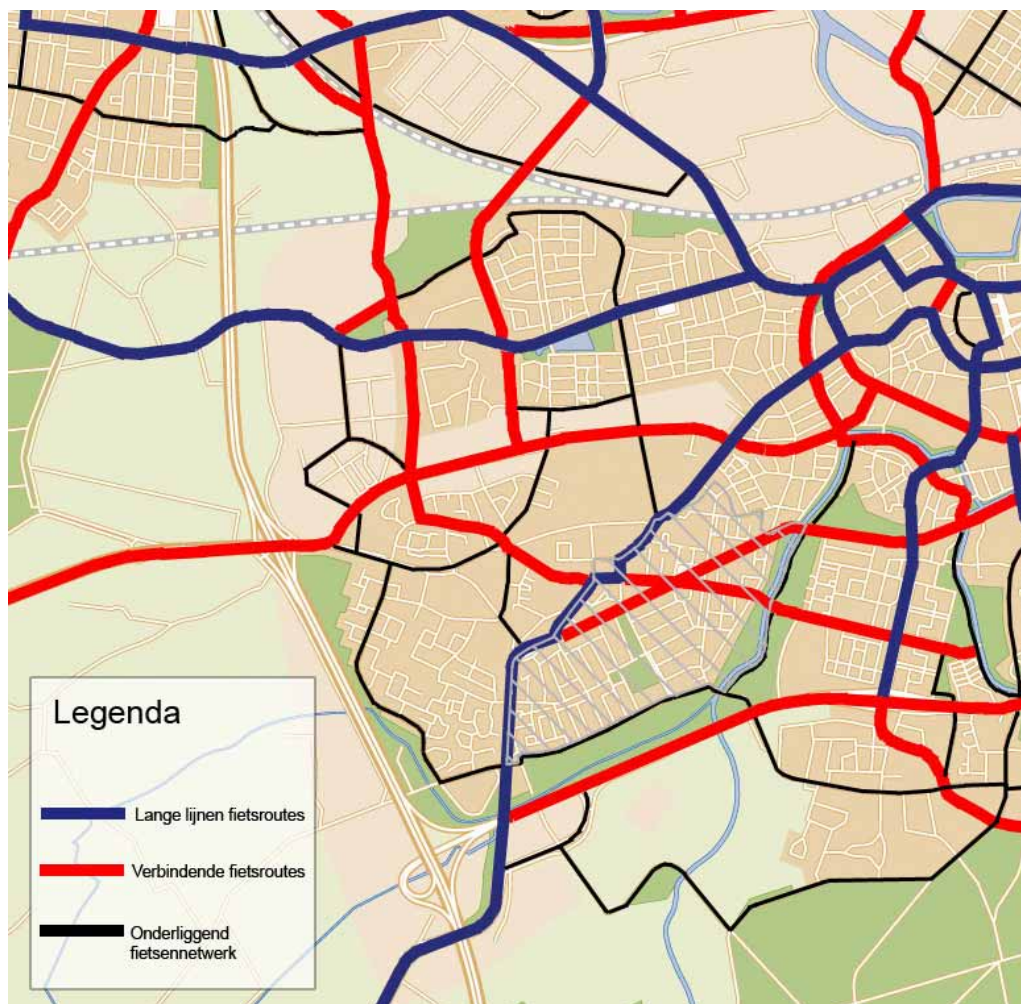
Het openbaar vervoer in Heuvel is aanwezig in de vorm van een stadsbuslijn die de wijk doorkruist via de Dr. Struyckenstraat, Heuvelbrink, Flierstraat, richting Princenhage en komt vervolgens weer terug via Dreef, Dr. Struyckenstraat, Thorbeckeplein, Flierstraat en Heuvelbrink. Er zijn 6 opstaphaltes. Deze stadsbus geeft direct aansluiting op het openbaar vervoersknooppunt van Breda, het station.

Verder rijden stadslijn 5 en streeklijn 115 over de Dr. Struyckenstraat, respectievelijk richting Princenhage en Zundert.



3.5.3. Fiets

Een fietsroute is ook vertegenwoordigd in de wijk Heuvel. Over de Dr. Struyckenstraat en de Tilburgseweg ligt een bestaande fietsroute. Dit is een onderdeel van het hoofd-fietsnet in de stad.



4. Milieu-hygiënische aspecten

4.1. Algemeen

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden.

Voor het ontwikkelen en instandhouden van een leefbaar en duurzaam Breda dienen bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieu-hygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd.

In onderstaand hoofdstuk worden de verschillende milieu-hygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.2. Bodem

In de Heuvel zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit over het algemeen 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 verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal onderzocht worden of er een bodemverontreiniging aanwezig is. Indien een verontreiniging aanwezig is, zal per geval bekeken worden hoe hiermee moet worden omgegaan.

Ontwikkelingslocaties

Ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Deze onderzoeken bevestigen bovengenoemd beeld.

Ter plaatse van de VOS-locatie zijn diverse verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten die hier in het verleden hebben plaats gevonden. Voor zover noodzakelijk worden deze verontreinigingen gesaneerd voordat de ontwikkelingen ter plaatse worden gerealiseerd.

De bodem op de locatie voor de Bredeschool is voor een groot deel onderzocht. Hierbij zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor eventuele nieuwe ontwikkelingen.

4.3. Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient daarom de geluidssituatie in beeld gebracht worden.

De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe geluidgevoelige gebouwen (bv woningen) worden getoetst aan de geluidnormen. Drie bronnen van geluid spelen kunnen hierbij een rol spelen, namelijk:

- wegverkeerslawaaï
- railverkeerslawaaï
- industrielawaaï

In de Heuvel speelt alleen het wegverkeerslawaaï een rol. Er zijn geen spoorwegen en industrieën aanwezig waarvan de invloedssfeer zich uitstrekt tot over dit plangebied.

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB bedraagt. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen vallen. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen geluidzones, behalve:

- I. wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen,
- II. wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur,

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. In onderstaande tabel zijn de geluidzones voor de verschillende wegen weergegeven.

Tabel: Breedte van de geluidzone in relatie tot gebiedstypering en het aantal rijstroken.

<i>aantal rijstroken</i>	<i>breedte van de geluidzone (m)</i>	
	<i>buitenstedelijk gebied</i>	<i>stedelijk gebied</i>
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Indien geluidgevoelige bestemmingen binnen deze zones liggen dient de akoestische situatie nader bekeken te worden en getoetst te worden aan de wettelijke kaders. Ontwikkelingen die niet binnen een zone vallen hoeven niet getoetst te worden.

Nieuwe ontwikkelingen

De ontwikkelingslocaties zijn geprojecteerd binnen de geluidzones van gezoneerde wegen.

De ontwikkelingen van de VOS-locaties liggen binnen de zones van de Vincent van Goghstraat, de Haagweg en de Tuizigtlaan en de ontwikkeling van de Bredeschool ligt binnen de zone van de Graaf Engelbertstraat. De overige wegen rond de ontwikkelingen zijn 30 km-wegen en hebben geen zone.

Om de akoestische situatie in beeld te brengen is door Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek verricht (rapportnummer 20070498-05, 21 september 2007). Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkelingen op het VOS-terrein en de ontwikkeling van de Bredeschool voldoen aan de wettelijke normen.

4.4. Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Op 05 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) in werking getreden. Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof met een diameter van 10 micrometer (PM₁₀)), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een koppeling gelegd tussen het luchtkwaliteitsbeleid en het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. Bij het maken van ruimtelijke orderings- en verkeers-/vervoersplannen moet de invloed van de nieuwe ontwikkelingen op de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht en worden getoetst aan de normen.

Nieuwe ontwikkelingen

Om de invloed van de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit in beeld te brengen, is door Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs BV een onderzoek verricht (rapportnummer: 20070498-03, 9 juli 2007). Uit dit onderzoek blijkt de luchtkwaliteit in de Heuvel ook als deze ontwikkelingen worden gerealiseerd, voldoet aan de normen.

4.5. Externe veiligheid en calamiteiten

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Binnen het bestemmingsplangebied en de omgeving hiervan zijn geen bedrijven en/of transportverbindingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied.

4.6. Duurzaamheid en Energie

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

Duurzaam bouwen is echter meer dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook de locatiekeuze, verkaveling, inrichting van de waterhuishouding, flexibel en levensloopbestendig bouwen en energievoorziening zijn aandachtspunten die onder deze noemer thuis horen.

Plangebied

Uitgangspunt bij concrete bouwplanvorming, is de Nota Kwaliteit Wonen welke recentelijk door de gemeente is vastgesteld. Deze geeft de integrale uitgangspunten m.b.t. duurzaam bouwen (inclusief de energieprestatie), veiligheid en geschikt wonen voor iedereen weer.

Voor Heuvel is een energievisie opgesteld. Hieruit blijkt dat er voor de wijk een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 7 haalbaar is.

4.7. Ecologie, flora- en faunatoets

In 2001 heeft de gemeente Breda het deelplan Ecologische Groenstructuur vastgelegd. Het doel van dit deelplan is een duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische structuur 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. Voorkomen dient te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden.

Het plangebied bestaat voor het merendeel uit bebouwing. Het groen in de wijk is te vinden in enkele groenstroken langs de wegen en het park Heuvelbrink. Aan de oost en zuidkant wordt het plangebied omsloten door de natuurontwikkelingen langs beken. Deze hebben zowel een ecologische als een recreatieve functie.

Voor de groenstroken in de wijk geldt dat ze van geringe ecologische waarde zijn. Gezien de geringe aanwezigheid van groen in de wijk is het vanuit ecologisch oogpunt van belang dat deze behouden blijven.

Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de invloed van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Nieuwe ontwikkelingen

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen is een quick-scan uitgevoerd. Uit deze quick-scan blijkt dat de geplande ontwikkelingen niet leiden tot een duurzame aantasting van beschermde soorten. Wel dient er bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezige dieren, met name vogels (in het bijzonder de Roeken bij de Bredeschool) en eventueel vleermuizen in de te slopen gebouwen.

4.8. Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

De Heuvel is een woonwijk. De bedrijvigheid in het plangebied is dan ook beperkt en voor het grootste gedeelte gericht op de wijk (winkels en horeca). De bedrijvigheid in het plangebied betreft categorie 1 en 2 bedrijven. Dergelijke bedrijven passen in een woonomgeving. Ook de bedrijvigheid in de nieuwe ontwikkelingen valt in deze categorieën en is goed in te passen.

4.9. Waterparagraaf

Huidige situatie

Binnen de Heuvel is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel loopt ten zuiden van de Heuvel de Turfvaart, een gekanaliseerde waterloop in het beekdal van de Bijloop. De Turfvaart komt uit op de AA of Weerijds die ten zuidoosten van de Heuvel naar het noorden stroomt om uiteindelijk via de singels in de rivier De Mark uit te stromen.

De Bijloop en de Aa of Weerijds hebben het grootste deel van het jaar een drainerende werking. In natte perioden kan het echter voorkomen dat de waterstand in deze waterlopen zo hoog is dat de waterlopen water infiltreren.

Ten zuiden van de Talmastraat worden op korte termijn nieuwe woningen gebouwd. Bij de ontwikkeling van deze zogenaamde Talmazone wordt een grote waterpartij aangelegd net ten zuiden van de Talmastraat. Dit water is ruimschoots voldoende om het regenwater te bergen dat van de nieuwe verharde oppervlakten stroomt.

Zowel de Bijloop als de Aa of Weerijds hebben naast de waterhuishoudkundige functie een belangrijke ecologische functie.

De Heuvel is met name een woonwijk. Het aantal bedrijven is in de wijk is beperkt. Een groot deel van de wijk is verhard. Wel zijn binnen de wijk een aantal relatief grote groenstructuren aanwezig.

De woonwijk is grotendeels voorzien van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het schone water samen met het vuilwater in één rioolbuis wordt afgevoerd. Het rioolwater wordt via het rioolstelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer ten noorden van Breda.

Bij hevige regenval kan het voorkomen dat het rioolstelsel de hoeveelheid regenwater niet kan verwerken. In dat geval stroomt het overtollige water ongezuiverd over in de AA of Weerij bij de overstort bij de Maarten de Vrieslaan. Om het aantal overstort-gebeurtenissen te beperken is bij de overstort een bergbezinkbassin aangelegd.

Beleid

Het beleid voor het oppervlaktewater is er in eerste instantie opgericht om zowel de waterhuishoudkundige- als de ecologische functie minimaal te behouden en waar mogelijk te versterken.

Ten aanzien van de riolering is het beleid er op gericht een gescheiden stelsel te realiseren. Dit betekent dat het schone regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het vuile water. Hierbij dient voorkomen te worden dat het regenwater dat op de verharde oppervlakken valt te snel wordt afgevoerd naar de hoofdwaterlopen. Hiervoor zijn maatregelen noodzakelijk om het regenwater te infiltreren of indien dit mogelijk is tijdelijk te bergen.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aangelegd. Voor zover het verhard oppervlakte wordt uitgebreid, dienen voorzieningen aangelegd te worden om het hemelwater te infiltreren of te bergen.

Invloed van het bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn twee ontwikkelingslocaties aanwezig: de VOS-locatie en de Brede school bij het Mgr.Nolensplein.

De VOS-locatie is momenteel grotendeels verhard. In de VOS-locatie zal iets meer groen worden gecreëerd, het verhard oppervlak zal hier dus iets afnemen. De invloed van deze plannen op de waterhuishouding is beperkt.

Bij de Bredeschool zal de bebouwing worden uitgebreid. Het verhard oppervlakte zal derhalve toenemen. Het hemelwater dat versneld wordt afgevoerd kan tijdelijk geborgen worden in de waterpartij van de Talmazone.

Afstemming met de waterbeheerders

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

5. Doelstellingen van het bestemmingsplan

Zoals hiervoor al is aangegeven staat de wijk aan de vooravond van een ingrijpende stedelijke vernieuwing. Dit zal gepaard gaan met aanzienlijke ingrepen in de fysieke structuur. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een juridisch-planologische basis te bieden aan het stedelijke vernieuwingsproces in de wijk. Genoemd kunnen worden het mgr. Nolensplein en het VOS-complex.

Ondanks deze grootscheepse vernieuwing zullen aanmerkelijke delen van de wijk in juridisch-planologisch opzicht gelijk blijven. Dit zijn gebieden waar geen reden tot ingrijpen bestaat en waar de kwaliteit nog voldoende is om tot voorbij het einde van de planhorizon in stand te blijven. Ook zijn er delen aan te wijzen met een bijzondere stedenbouwkundige kwaliteit, die tot behoud van de bebouwing aanleiding geeft.

Tot de kwaliteiten van de wijk hoort ook de bestaande groenstructuur. Deze structuur wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

5.1. Concrete ingrepen in het plangebied

Mgr. Nolensplein

Het Nolensplein is in de hier voorgaande hoofdstukken aangeduid als het andere centrale punt van de wijk. Hier ligt het accent vooral op de maatschappelijke voorzieningen.

Centraal element hierin is het ontwikkelen van een Brede School, waarin naast basisonderwijs ook kinderopvang, sociaal-medische zorg en geestelijke zorg onderdak vinden. Dit zogenoemde "Huis van de Heuvel" is gesitueerd aansluitend op het beroemde kerkgebouw Onze-Lieve-Vrouwe-Van-Eeuwigdurende-Bijstand.

De bestaande panden aan het plein kunnen hierbij een ondersteunende rol vervullen, voor de huisvesting van allerlei kleinschalige (particulier of commerciële) functies.

VOS-complex

De inzet voor deze locatie is het ontwikkelen van een gemengd woon-en-werkmilieu.

Het complex bestaat overigens uit verschillende deelprojecten. In de deelprojecten grenzend aan de Verbeetenstraat bestaat de bebouwing uit commerciële ruimten in de begane grond en daar bovenop 2 á 3 lagen appartementen. Aan de zijde van de Scheldestraat wordt een nieuwe straat aangelegd waaraan aan weerszijden grond-gebonden woningen worden gerealiseerd.

Aansluitend op dit project wordt ter plaatse van de Oosterstraat op het bestaande bedrijfsp perceel van Satelliet een herontwikkeling voorgestaan ten behoeve van bedrijven welke op ambachtelijk wijze (horeca-)meubilair maken. Boven deze bedrijfsruimtes worden 3 lagen appartementen voorzien, alsmede een torentje in 6 bouwlagen.

Op het perceel waar vroeger het zwembad De Spetter lag is een ontwikkeling met appartementen in een vergevorderd stadium in de planvorming. Hierbij wordt tevens een nieuwe straat aangelegd.

Het monumentale schoolpand aan de Verbeetenstraat blijft gehandhaafd. Op korte termijn zal de onderwijsfunctie worden beëindigd en kan het pand worden benut voor woon-en-werkcombinaties.

Voor de diverse deelprojecten van dit complex worden in 2008 procedures ex artikel 19,1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd.

Dr Struyckenplein

In de hiervoor gaande hoofdstukken is geschetst dat het Struyckenplein dient te worden herontwikkeld tot een nieuw hart van de wijk. Een centrum dat vooral gericht is op detailhandelsvoorzieningen. Het vormen van een nieuwe ruimtelijke structuur is een tweede doelstelling die voor deze locatie speelt. De betekenis van de dr. Struyckenstraat als belangrijke verkeersstructuur stelt randvoorwaarden aan de ontwikkelingsmogelijkheden.

Momenteel (najaar 2008) is er een voorlopig stedenbouwkundig plan opgesteld.

Dit plan voorziet in de bouw van een drietal gebouwen. Op de begane grond daarvan komen winkels, horeca en andere centrumvoorzieningen. Ook de vestiging van een wijkbibliotheek wordt momenteel nader op de haalbaarheid getoetst. Het parkeren voor de bewoners vindt plaats binnen de gebouwen; het parkeren door bezoekers en klanten vindt plaats op maaiveld. De bouwhoogtes variëren van 6 tot 16 bouwlagen. De dr. Struyckenstraat blijft gehandhaafd, maar inrichtingsmaatregelen zullen zorgen voor een goede verkeersveiligheid en een goede oversteekbaarheid. Bovendien is hier een Ster-halte voor het openbaar vervoer gesitueerd, waardoor de betekenis van het plein verder versterkt wordt.

Aangezien het stedenbouwkundig plan nog niet voldoende is uitgekristalliseerd, is deze ontwikkeling niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Ten behoeve van de realisatie kan te zijner tijd een procedure worden gevoerd.

6. Beschrijving van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Heuvel 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.

6.1. Hoofdopzet

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 de diverse scholen functioneren weliswaar op stedelijk schaalniveau, maar hebben een uitstraling en gebruik dat in overeenstemming is met de beleving van Heuvel als woongebied.

Het behoud van de kwaliteit kan zowel door het zorgvuldig beheer daarvan als door diepgaand ingrijpen in de fysieke en functionele structuur.

Het plangebied heeft in juridisch - planologisch opzicht geen eenduidige karakteristiek, maar kan worden opgevat als een menging van beheer- en ontwikkelingsgebied.

De delen die binnen de planperiode waarschijnlijk niet ingrijpend worden gewijzigd zijn opgevat als beheergebied. De voorschriften zijn hier gericht op consolidatie en behoud van de woon- en leefomgeving.

In de voorgaande hoofdstukken is eveneens aangegeven dat in de nabije toekomst delen van het woningbestand "op de schop" gaan. Het is echter op dit moment niet mogelijk om aan te geven hoe die nieuwbouw er in planologisch opzicht uit zal zien. De planvormingstrajecten die met sloop en nieuwbouw samenhangen, zijn in vele gevallen nog niet afgerond of zelfs gestart. Zicht op een definitieve besluitvorming is in veel gevallen al evenmin te geven. Indien er overeenstemming is tussen de betrokken partijen over de herontwikkeling van een locatie kan daartoe, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verlenen. Dit kan door middel van een bestemmingsplanherziening.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

1. Woondoeleinden
2. Bedrijfsdoeleinden
3. Maatschappelijke doeleinden
4. Gemengde doeleinden
5. Sportdoeleinden
6. Verkeersdoeleinden
7. Verkeers- en verblijfsdoeleinden
8. Motorbrandstoffenverkooppunt
9. Nutsdoeleinden
10. Groenvoorzieningen
11. Water

6.2. Woondoeleinden

Het overgrote deel van het plangebied Heuvel 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 er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte.

De bestemming bevat tevens 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.

Binnen deze bestemming zijn ook de bestaande appartementengebouwen opgenomen. Ook hier zijn de voorschriften gericht op een beheer van de huidige situatie. Beperkte ingrepen ten behoeve van de instandhouding zijn mogelijk gemaakt.

6.3. Bedrijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de kleinschalige bedrijfspercelen die nog sporadisch in de wijk voorkomen, opgenomen. Gezien de ligging in het woongebied is de toegelaten milieucategorie beperkt tot de categorieën 1 en 2. Kantoren zijn hier evenwel uitgesloten.

Op twee plaatsen zijn, middels aanduidingen, verkooppunten voor motorbrandstoffen toegestaan. Het betreft een locatie aan het Heuvelplein en een locatie aan de Mastbosstraat. Conform het detailhandelsbeleid is de omvang van de shop beperkt tot 60 m² bvo.

6.4. Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming ziet op de bestaande voorzieningen. Gezien de voorgenomen ontwikkelingen in deze sector, zijn de voorschriften niet gericht op groeimogelijkheden.

6.5. Gemengde doeleinden

Deze bestemming is gegeven aan gebieden/panden met een gemengd gebruik. Over het algemeen is er sprake van een functie op de begane grond en een woonfunctie op de verdiepingen. Aangezien er toch enkele fundamentele verschillen binnen deze bestemming voorkomen, is er een nadere differentiatie in aangebracht. Voor het mgr. Nolensplein is specifiek de functie detailhandel op de begane grond toegestaan en voor het VOS-complex mogen de andere functies ook op de verdieping plaats vinden.

6.6. Detailhandel

De bestemming is gegeven aan enkele kleinschalige detailhandelsvestigingen aan de Haagweg, Heuvelstraat en Mastbosstraat.

6.7. Sportdoeleinden

Deze bestemming ziet op de enige sportzaal in het plangebied. Op deze locatie is sinds kort Boksvereniging De Bredase Ring gehuisvest. In december 2007 is op basis van het bestemmingsplan Heuvel uit 1998 bouwvergunning verleend voor uitbreiding van de sporthal. Deze ontwikkeling wordt in het onderhavige plan vastgelegd.

6.8. Verkeersdoeleinden

De bestemming Verkeersdoeleinden heeft betrekking op de wegen welke een verkeersfunctie hebben op stedelijk schaalniveau. Het gaat om de route dr. Struyckenstraat - Heuvelplein - Mastbosstraat. Hier is een goede en veilige afwikkeling van het verkeer primair boven andere belangen.

6.9. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Deze bestemming heeft betrekking op alle andere wegen in Heuvel. Deze wegen hebben naast de afwikkeling van het verkeer, ook vooral een betekenis in het kader van het woon- en leefmilieu van de omwonenden.

6.10. Nutsdoeleinden

Op diverse locaties in de wijk zijn kleine gebouwen aanwezig ten behoeve van de nutsvoorzieningen. Deze bouwwerken zijn opgenomen in een toegesneden bestemming.

6.11. Groenvoorziening

Het aanwezige groen (plantsoenen en grasvelden) is opgenomen in deze bestemming. Binnen deze bestemming kunnen geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bomen welke langs de straten zijn gesitueerd vallen hier niet onder, maar zijn opgenomen binnen de verkeersbestemmingen.

6.12. Water

De bestemming is gegeven aan de Weerij, inclusief de waterkeringen en de gronden daartussen. De bestemming is er gericht op het optimaal ruimte bieden aan het waterhuishoudkundig belang. Ook aan de rivier gekoppelde ecologische belangen worden middels deze bestemming beschermd.

6.13. Archeologisch waardevol gebied

De dubbelbestemming is gegeven aan het gehele plangebied. Voor nagenoeg het gehele plangebied gelden hoge en middelhoge verwachtingen. Deze bestemming is er op gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen.

6.14. Straalpad

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de terreinen waarover het straalpad voert. Gezien de hoogte van het pad, ontstaat er geen conflict met de herontwikkeling van het hieronder gelegen VOS-complex.

7. Economische uitvoerbaarheid

De wijk Heuvel is aangewezen als herstructureringsgebied. Voor het plangebied is een ontwikkelingsplan door de Raad vastgesteld. Hierin is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen welke op korte en middellange termijn uitgevoerd gaan worden.

De locaties VOS-terrein (Verbeetenstraat - Oosterstraat - Scheldestraat), mgr. Nolensplein, dr. Struyckenplein en Talmazone (deze laatste twee locaties zijn overigens buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan gelegen) worden onder regie van de gemeente Breda uitgevoerd.

Andere ontwikkelingen kunnen door derden (corporaties, projectontwikkelaars of particulieren) worden geïnitieerd.

In geval van particuliere ontwikkeling worden alle kosten op de ontwikkelende partij verhaald; bij gemeentelijke (her)ontwikkeling moet een zodanig programma worden gerealiseerd dat uit de grondverkoop voldoende opbrengsten gegenereerd worden om alle investeringen te dekken, dan wel dat in combinatie met andere financieringsbronnen de totale dekking wordt geregeld.

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

8. Inspraak en vooroverleg

Het bestemmingsplan "Heuvel" 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. Kamer van Koophandel West-Brabant
4. SEOB
5. KPN Telecom Vaste Net
6. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten
7. Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant
8. Brabant Water
9. Ministerie van Economische Zaken, regio zuid
10. Casema
11. Waterschap Brabantse Delta
12. Essent
13. Intergas N.V.
14. N.V. Nederlandse Gasunie
15. Brabantse Milieufederatie
16. Brandweer Midden- en West-Brabant

Geen reactie is ontvangen van de instanties genoemd onder 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 en 15.

De instanties genoemd onder 5, 12, 13 en 14 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. De provincie geeft in overweging te bezien of een detailhandelsbestemming voor de detailhandelsvestiging in de Heuvelstraat wenselijk is op deze plek (cat. II). Verder ontbreekt het begrip detailhandel in de begrippenlijst (cat. II).
2. De begrippen "archeologische waarden" en "cultuurhistorische waarden" ontbreken in de begrippenlijst (cat. II). Bovendien is de laatste zin van art. 18.4.2 van de voorschriften niet volledig.
3. Geadviseerd wordt om de architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten van de als MIP-object gewaardeerde panden, straten en wijken planologisch te beschermen (cat. II). De directie geeft als overweging mee deze MIP-objecten aan te wijzen als gemeentelijk monument (cat. III).
4. Het effect van de in het plan opgenomen ontwikkelingen op de luchtkwaliteit dient meer gedetailleerd in beeld te worden gebracht (cat. II).
5. Het waterschap dient in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen over het plan. Het (positieve) advies van het waterschap dient als bijlage bij het plan gevoegd te worden. In de plantoelichting dient te worden aangegeven hoe het advies van het waterschap is betrokken bij de planvorming (cat. II).

Commentaar

De op- en aanmerkingen van het PPC-advies zijn verwerkt in de plantoelichting en de voorschriften.

Hieronder is per aspect een toelichting gegeven.

1. Detailhandelsbestemming Heuvelstraat

Hoewel genoemde detailhandelsvestiging vanuit distributie-planologisch oogpunt wellicht minder gewenst is, is deze vestiging in de huidige vorm niet verstorend voor de detailhandelsstructuur. Er is dan ook geen reden om deze bestaande vestiging niet positief te bestemmen en onder het overgangsrecht te brengen. Om eventuele ongewenste ontwikkelingen te voorkomen wordt aan de bestemmingsomschrijving van Artikel 8 (Detailhandel) toegevoegd dat voor wat betreft de detailhandelsvestiging Heuvelstraat 1/Haagweg 245 slechts detailhandel op het gebied van woninginrichting is toegestaan.

In artikel 1 (Begripsbepalingen) is een definitie van het begrip detailhandel opgenomen.

2. Begrippen archeologische en cultuurhistorische waarden

De begrippen archeologische en cultuurhistorische waarden zijn in de begripsbepalingen opgenomen en art. 18.4.2 van de voorschriften is aangepast.

3. Bescherming architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten

De wijk Heuvel is een fraai voorbeeld van de Wederopbouwperiode. Beide hoofdontwerpers van de wijk, ir. Peutz en ir. Granpré Molière, hadden duidelijke opvattingen over de meest gewenste moderne samenleving. Deze gedachten zijn door hen helder vormgegeven. Hun respectievelijke buurten kenmerken zich door een samengaan van stedenbouw, architectuur, woningtype en inrichting van de buitenruimte. Ook de verdeling van de voorzieningen over de buurten is direct afgeleid van de respectievelijke maatschappij opvatting.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat de buurten weliswaar op de MIP-lijst zijn geplaatst, maar dat daar bij het vervolg van het MIP-traject geen verdere consequenties aan zijn verbonden; er is geen juridische bescherming voor de buurten aanwezig. In dit bestemmingsplan is door het vastleggen van rooilijnen, bouwtypen en bouwhoogten, getracht de bestaande ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk te bewaren. Doordat de afzonderlijke panden echter geen bescherming genieten, is sloop en nieuwbouw niet te voorkomen. Hooguit kan de Welstandcommissie bij de bouwplanbeoordeling enige sturing uitoefenen. De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt geen mogelijkheid individuele panden te beschermen; bescherming vindt immers plaats op basis van de Monumentenwet.

Opgemerkt kan worden dat door de Rijksdienst Archeologie, Cultuurlandschappen en Monumenten in 2008 een pilot project Wederopbouwwijken wordt gestart. Dit kan gezien worden als een direct gevolg van de aanwijzing van 100 Wederopbouwmonumenten. Eén van deze pilots betreft de wijk Heuvel.

4. Luchtkwaliteit

Om de invloed op de luchtkwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen te bepalen, is door Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs BV een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (rapportnummer: 20070498-03, 9 juli 2007). Uit dit onderzoek blijkt dat de normen die zijn opgenomen in het Besluit Luchtkwaliteit niet worden overtroffen als de ontwikkelingen worden gerealiseerd.

Het bovenstaande is opgenomen in de toelichting.

5. Waterparagraaf

Het Waterschap heeft inmiddels positief geadviseerd over het plan. De toelichting en de voorschriften (zie ook de reactie van het Waterschap Brabantse Delta) zijn aangepast.

Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting

Verzocht wordt om in de bestemmingsomschrijving van art. 16 van de voorschriften (Groenvoorzieningen) ook kades en schouwpaden van het waterschap op te nemen.

Met inachtneming van het bovenstaande kan het waterschap positief adviseren in het kader van de watertoets.

Commentaar

De begrenzing van de bestemming Water aan weerszijden van de Aa of Weerij wordt zodanig uitgebreid dat de kades en schouwpaden hier ook in vallen. Tevens worden kades en schouwpaden in de bestemmingsomschrijving van deze bestemming opgenomen.

Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten

Samenvatting

Omdat het bestemmingsplan veel flexibiliteit biedt, is het niet mogelijk te beoordelen hoe bij de herstructurering met het erfgoed wordt omgegaan. Hier wordt een voorbehoud gemaakt.

De RACM biedt haar expertise aan om een zorgvuldige omgang met het wederopbouwverfgoed te bewerkstelligen. Tevens wordt de dienst graag op de hoogte gesteld van het stedenbouwkundig plan van voorjaar 2007 en wil graag adviseren in de verdere planvorming.

Commentaar

Indien hiertoe aanleiding bestaat zal de rijksdienst zal bij de verdere planvorming van de diverse ontwikkelingen worden betrokken en zal graag gebruik worden gemaakt van haar expertise.

Brandweer Midden en West Brabant

Samenvatting

In de toelichting dient melding te worden gemaakt van het invloedsgebied veroorzaakt door de zuidelijke rondweg. Er dient enige aandacht te worden besteed aan het groepsrisico.

Het verdient aanbeveling de vestiging van Bevi-bedrijven expliciet uit te sluiten.

De secundaire bluswatervoorziening in het plangebied is niet voldoende.

Commentaar

De zuidelijke rondweg is niet aangewezen als een route voor gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de zuidelijke rondweg mag alleen plaats vinden na het verlenen van een ontheffing hiervoor. Dit geldt ook voor het transport naar het tankstation. Het stukje zuidelijke rondweg dat wel onderdeel uitmaakt van de transportroute is de verbinding tussen de A16 en de Rijsbergseweg. Dit stukje is onlangs in het kader van de aanleg van de A16/HSL verkort. Het plangebied ligt dan ook niet (voor een deel) binnen het invloedsgebied (200 meter) van deze transportroute. De risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn derhalve zeer beperkt en zullen niet noemenswaardig toenemen ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen.

De vestiging van Bevi-bedrijven zal in de voorschriften worden uitgesloten.

Bluswatervoorzieningen worden niet geregeld in het bestemmingsplan. Dit aspect zal in ander verband aan de orde komen.

II. INSPRAAK

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is aan inspraak onderworpen. Het voorontwerp is daartoe voor eenieder gedurende vier weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is tevens een inspraakbijeenkomst georganiseerd. De resultaten van deze inspraakronde zijn in een aparte commentaarnota verwerkt. Deze nota is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.