

Nieuw Wolfslaar

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Doel van het bestemmingsplan	6
1.3. Ligging en plangrenzen	6
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5. Leeswijzer	8
2. Analyse van het plangebied	9
2.1. Positionering	9
2.2. Wonen	9
2.3. Ruimtelijke structuur	9
2.4. Groenstructuur	12
2.5. Verkeersstructuur	13
2.6. Functionele structuur	16
3. Milieu-hygienische aspecten	18
3.1. Geluid	18
3.2. Bodem	18
3.3. Luchtkwaliteit	18
3.4. Externe veiligheid	20
3.5. Ecologie, Flora- en Faunatoets	20
3.6. Energie en duurzaam bouwen	21
3.7. Bedrijven	22
4. Archeologie	23
4.1. Bodem, archeologie en cultuurhistorie	23
4.2. Afwegingskader archeologie en cultuurhistorie.	25
5. Kabels en leidingen	31
6. Doelstellingen van het bestemmingsplan	32
7. Beschrijving van het bestemmingsplan	33
7.1. Hoofdopzet	33
7.2. Woondoeleinden	33
7.3. Bedrijfsdoeleinden	34
7.4. Recreatieve doeleinden	34
7.5. Maatschappelijke doeleinden	34
7.6. Verkeersdoeleinden	34
7.7. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	34
7.8. Agrarische doeleinden	34
7.9. Nutsdoeleinden	35
7.10. Groenvoorziening	35
7.11. Water	35
7.12. Natuur	35
8. Economische uitvoerbaarheid	36
9. Inspraak en vooroverleg	38
9.1. Vooroverleg	38
9.2. Inspraak	41

Voorschriften	43
Artikel 1. Begripsbepalingen	44
Artikel 2. Wijze van meten	48
Artikel 3. Woondoeleinden	49
Artikel 4. Bedrijfsdoeleinden	52
Artikel 5. Gemengde doeleinden	53
Artikel 6. Groenvoorzieningen	54
Artikel 7. Agrarische doeleinden	55
Artikel 8. Recreatieve doeleinden	56
Artikel 9. Maatschappelijke doeleinden	57
Artikel 10. Verkeersdoeleinden	58
Artikel 11. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	59
Artikel 12. Water	60
Artikel 13. Natuur	61
Artikel 14. Nutsdoeleinden	62
Artikel 15. Straalpad	63
Artikel 16. Archeologisch waardevol gebied	64
Artikel 17. Overige bepalingen.	65
Artikel 18. Slotbepalingen	67
Bijlagen	69
Bijlagen bij voorschriften	71
A. Bedrijvenlijst	72

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de afgelopen jaren is de wijk Nieuw Wolfslaar grotendeels gerealiseerd, de laatste (bouw-) projecten nadere hun voltooiing.

Voor de ontwikkeling van deze woonwijk is in 2000 een voorontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht. Op grond van dit plan konden de benodigde bouwvergunningen, na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid op basis van artikel 19, lid 1 of lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, worden afgegeven. Tijdens de realisering van de wijk zijn toch enkele zaken anders uitgevoerd dan oorspronkelijk was gedacht, zodat er een kleine discrepantie is tussen de werkelijkheid en de situatie zoals die in het voorontwerp bestemmingsplan was opgenomen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de juridische methodiek in dit bestemmingsplan gericht was op het ontwikkelen van de wijk. Nu de wijk gerealiseerd is, sluit deze methodiek niet langer aan op het beheer van de wijk. Hierbij kan bovendien worden opgemerkt dat de systematiek van bestemmen sinds de invoering van de "Digitale Leest" ingrijpend gewijzigd is en het voorontwerp bestemmingsplan derhalve anders vormgegeven dient te worden.

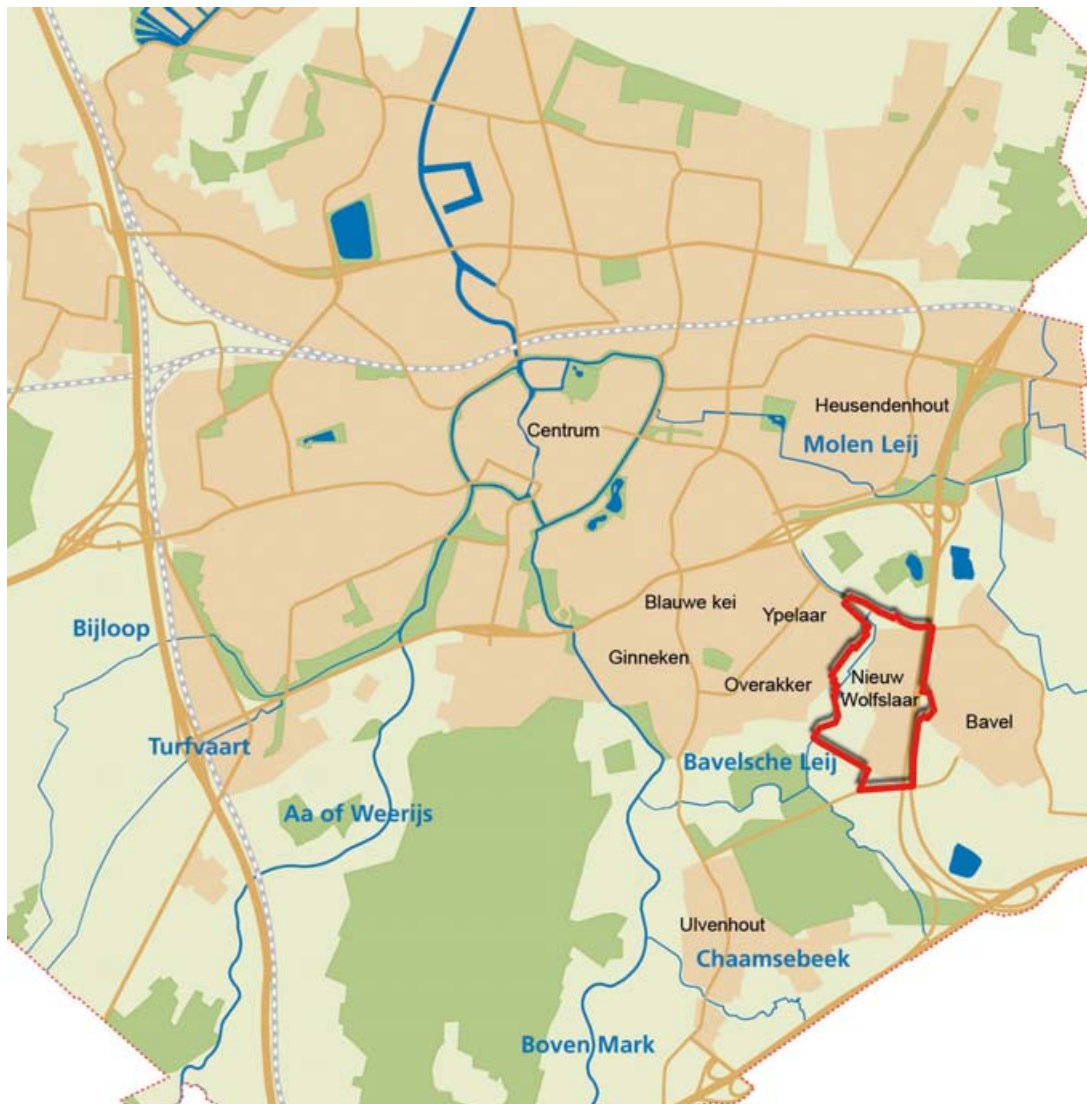
Deze drie overwegingen vormen de aanleiding het voorontwerp bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar op fundamenteel andere wijze af te ronden, dan op grond van een reguliere procesgang verwacht mocht worden.

1.2. Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar heeft ten doel een kader te beiden voor het juridisch-planologisch beheer van de wijk. Het plan biedt tevens een kader voor de locaties die nog voor ontwikkeling beschikbaar zijn.

1.3. Ligging en plangrenzen

Het gebied Nieuw Wolfslaar is gelegen aan de zuid-oostzijde van de stad Breda. Het hoorde tot de gemeentelijke herindeling van 1995 tot de gemeente Nieuw Ginneken en had hoofdzakelijk een agrarisch gebruik. Het gebied is recentelijk ontwikkeld tot een woongebied. Het terrein ligt als het ware ingeklemd tussen de A 27 en de bestaande woonwijk IJpelaar.



Figuur: Ligging plangebied in Breda

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende vigerende bestemmingsplannen.

Naam	vastgesteld	goedgekeurd	onherroepelijk
Breda Zuid-Oost	25.06.1992	12.11.1992	17.04.1994
Buitengebied Nieuw-Ginneken	23.12.1996	03.07.1997	12.07.1999

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat de Inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de milieu-hygiënische aspecten behandeld. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de archeologie en in hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de effecten van kabels en leiding in het plangebied. De doelstellingen voor dit bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 6 gegeven. Hoofdstuk 7 gaat in op de gekozen juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 8 en 9 gaan in op economische uitvoerbaarheid, respectievelijk de resultaten van inspraak en vooroverleg.

2. Analyse van het plangebied

2.1. Positionering

Het plangebied is gelegen aan de zuid-oostzijde van Breda; tussen de Bavelse Ley, die de grens met het stedelijk gebied vormt, en de A27. Tot ongeveer 2000 was het onderdeel van het buitengebied en had het terrein een agrarisch gebruik. Aan de bestaande wegen Bavelseleaan, Koolpad en Honingstraatje, lagen enkele burgerwoningen en een paar agrarische bedrijven. Dit agrarische gebruik en de directe nabijheid van het Ulvenhoutse Bos, geven het gebied een grote landschappelijke kwaliteit.

Toch is de stad nooit veraf. Het gebouw Belvedere en de andere appartementengebouwen van Ijpelaar zijn duidelijk zichtbaar. De invloed van de A 27 is tot diep in het plangebied voelbaar.

2.2. Wonen

Nieuw Wolfslaar is een uitbreidingslocatie waar in totaal ruim 750 woningen worden gebouwd. Nieuw Wolfslaar kent een noordelijk cluster, een zuidelijk cluster en een middengebied. De reeds bewoonde woningen zijn voornamelijk eengezinswoningen, zowel koop- als huurwoningen in verschillende prijscategorieën. In het middengebied zijn woningen onder particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld.

Woonmilieu

Nieuw Wolfslaar is te typeren als een groenstedelijk woonmilieu binnen de indeling in woonmilieus van de rijksoverheid. Daarbinnen zijn vele verschillende woonsferen te onderscheiden, kenmerkend voor de Vinex periode (1995-2007). In Nieuw-Wolfslaar zijn onder andere de volgende woonconcepten te vinden: (geluids)walwonen, waterwonen (Bavelse Leij), jaren dertig sfeer (zuidelijk cluster), landelijk wonen (particuliere kavels in het middengebied).

Woonbeleid

Gestreefd wordt naar een gedifferentieerde woningvoorraad, zodat huishoudens in alle inkomenscategorieën en in elke levensfase een kans hebben op een woning. Om maatwerk voor de woningmarkt te kunnen leveren streeft de gemeente Breda bij toekomstig vrijkomende locaties na aan te sluiten bij het vigerend woonbeleid.

2.3. Ruimtelijke structuur

Het gebied kende bij aanvang van de planontwikkeling belangrijke kwaliteiten, zoals ecologische betekenis van de Bavelse Ley en de ruimtelijke kwaliteit van de Bavelseleaan. Deze kwaliteiten zijn bij de planontwikkeling zoveel mogelijk gehandhaafd.

De ligging dicht bij de A 27 zorgt voor een geluidsbelasting op de wijk. Om dit probleem op te lossen was het noodzakelijk een geluidswal te realiseren.

De vorm van de wijk wordt door deze drie elementen in hoofdlijn bepaald. Opgespannen tussen twee groene elementen is er ruimte voor woningbouw. Deze woningbouw wordt door de Bavelseleaan verdeeld in twee stukken; het noordelijke en het zuidelijke cluster. Beide clusters hebben eigen kenmerken. De Bavelseleaan is aan weerszijde uitgebreid met vrije sector kavels. De wijk wordt door de Thoorneweg verkeerskundig en ruimtelijk “bij elkaar gehouden”.

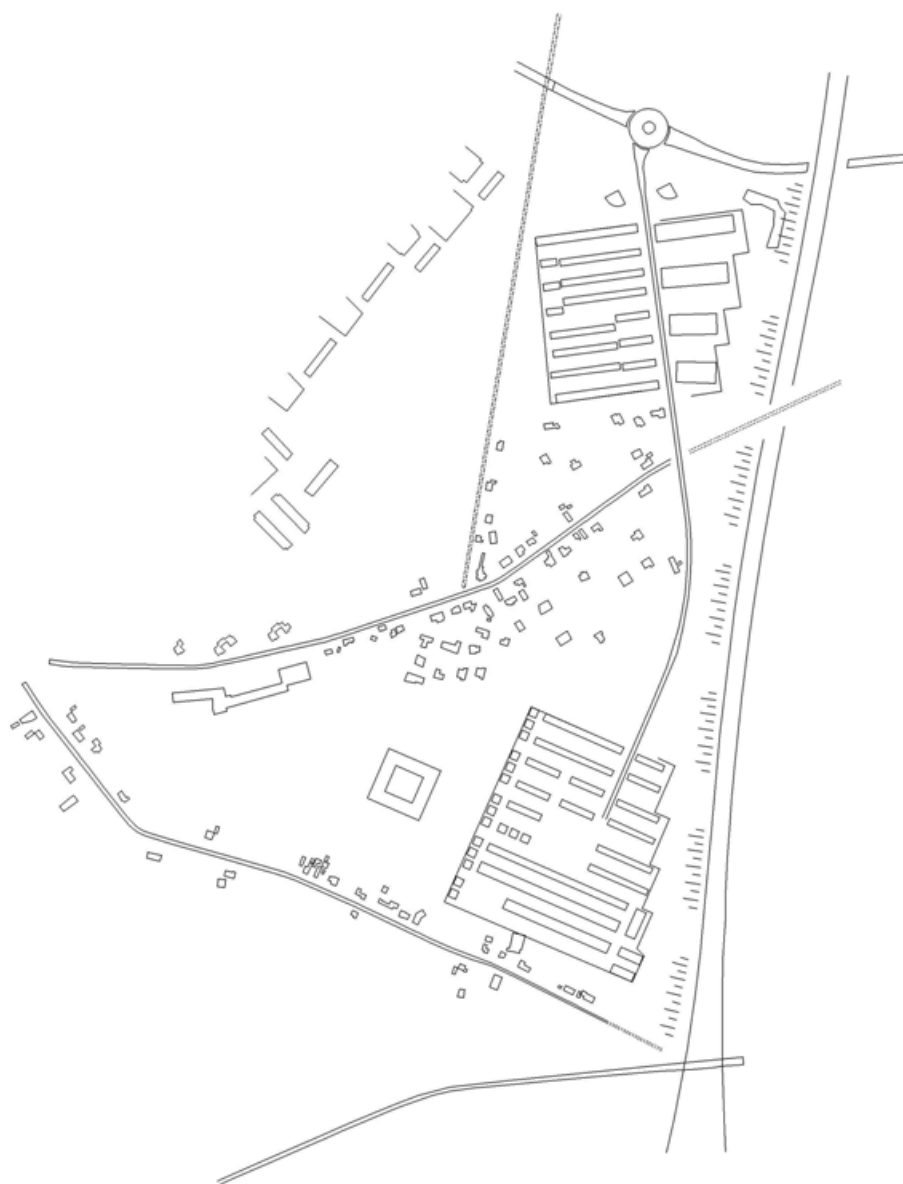
De noordelijke cluster bestaat uit een vijftal straten met eengezinswoningen in rijvorm. De woningen aan deze oost - west gerichte straten vormen de kern van de cluster. De woningen zijn in een eigentijdse architectuur ontworpen. Aan de zijde van de geluidwal zijn patio-woningen gesitueerd. Aan de zijde van de Bavelse Ley wordt door middel van

zogenaamde 'waterwoningen' aangesloten op de ruimtelijke karakteristiek van de Bavelse Ley. De toegang tot de wijk wordt door twee appartementengebouwen gemarkeerd.

Het zuidelijke cluster bestaat uit een zestal oost - west gerichte straten, waarlangs zowel rijwoningen als twee-onder-een-kapwoningen zijn gelegen. De architectuur en de inrichting van de openbare ruimte is geïnspireerd op de jaren '30 van de vorige eeuw. Aan de zijde van de geluidwal staan woningen in één bouwlaag met, kenmerkend voor de cluster, een kap. Aan de zijde van de Bavelse Ley reageert een appartementengebouw op de openheid van het landschap.

Het middengebied wordt gevormd door een gebied met vrije sectorkavels. De vrijstaande woningen zijn gelegen aan wegen met een lichtgebogen tracé. Hierdoor ontstaat een sterk contrast met de strakke verkaveling van de noordelijke en zuidelijke cluster.

Het Koolpad is gedeeltelijk opgenomen binnen het middeldeel van Nieuw Wolfslaar en gedeeltelijk als rudiment gehandhaafd aan de zijde van de Loevesteinstraat. De verspreid liggende woningen aan Klein Wolfslaar zijn eveneens gehandhaafd.



2.4. Groenstructuur

De groenstructuur van Nieuw Wolfslaar wordt bepaald door de Bavelse Leij, door de geluidswal en door de groene uitstraling van de historische Bavelse laan – Oude Bredaseweg. Ondanks dat deze gebieden buiten het eigenlijke woongebied liggen, dragen ze sterk bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied.

De Bavelse Leij

De bron van de Bavelse Leij nabij St. Joost, in de weilanden langs de Loevesteinstraat. Deze leij was vroeger de waterafvoer van het laaggelegen Bavelse broekgebied, waar later de wijk IJpelaar gerealiseerd is.

Deze kleine watergang is in het verleden gekanaliseerd, maar krijgt, mede in het kader van de planontwikkeling van Nieuw Wolfslaar, een natuurlijker verloop. Hierbij wordt de nadruk gelegd op natuurontwikkeling en op waterberging voor de wijk. Tevens wordt hiermee een antwoord geboden op de wateroverlast in de aangrenzende wijk IJpelaar. Vanwege de sterke fluctuaties in het waterpeil, kan de waterloop regelmatig buiten zijn oevers treden. In de inrichting van deze groenzone is met deze dynamiek rekening gehouden.

Het gebied langs de beek wordt uitgebreid met andere groene en recreatieve parkfuncties. Zo wordt het bestaande volkstuinencomplex binnen deze groene zone opgenomen. De woningen uit het noordelijk (haaks gericht) en het zuidelijk cluster (met een los element) reageren op hun eigen wijze op deze zone, waardoor de betekenis nog verder wordt versterkt.

De geluidswal

De oorsprong van de geluidswal is primair gelegen in de noodzaak de woonwijk af te schermen van het geluid van de A27. De geluidswal is te zien als de droge tegenhanger van de Bavelse Leij. De wal wordt met bloemrijke kruidenvegetaties en enkele bomen beplant.

De woningen van de clusters zijn haaks op de wal gesitueerd, zodat betekenis van de wal tot diep in de openbare ruimte van de clusters kan doordringen.

Het middendeel van de wijk

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de wijk is geweest de bestaande oude lintstructuur rond Bavelse laan – Oude Bredaseweg te handhaven. Door hier vooral grote kavels te situeren is dit karakter verder versterkt.



2.5. Verkeersstructuur

De duurzaam veilige inrichting vormt de basis voor de inrichting van de verkeersstructuur in Nieuw Wolfslaar.

Centraal bij de ontwikkeling van de wijk stond de gedachte om de wijk ten aanzien van het

autoverkeer "los" te koppelen van de wijk IJpelaar en van de bestaande linten. De wijk heeft daarom een eigen ontsluitingsstructuur die direct is aangesloten op het stedelijke wegennet van de stad.

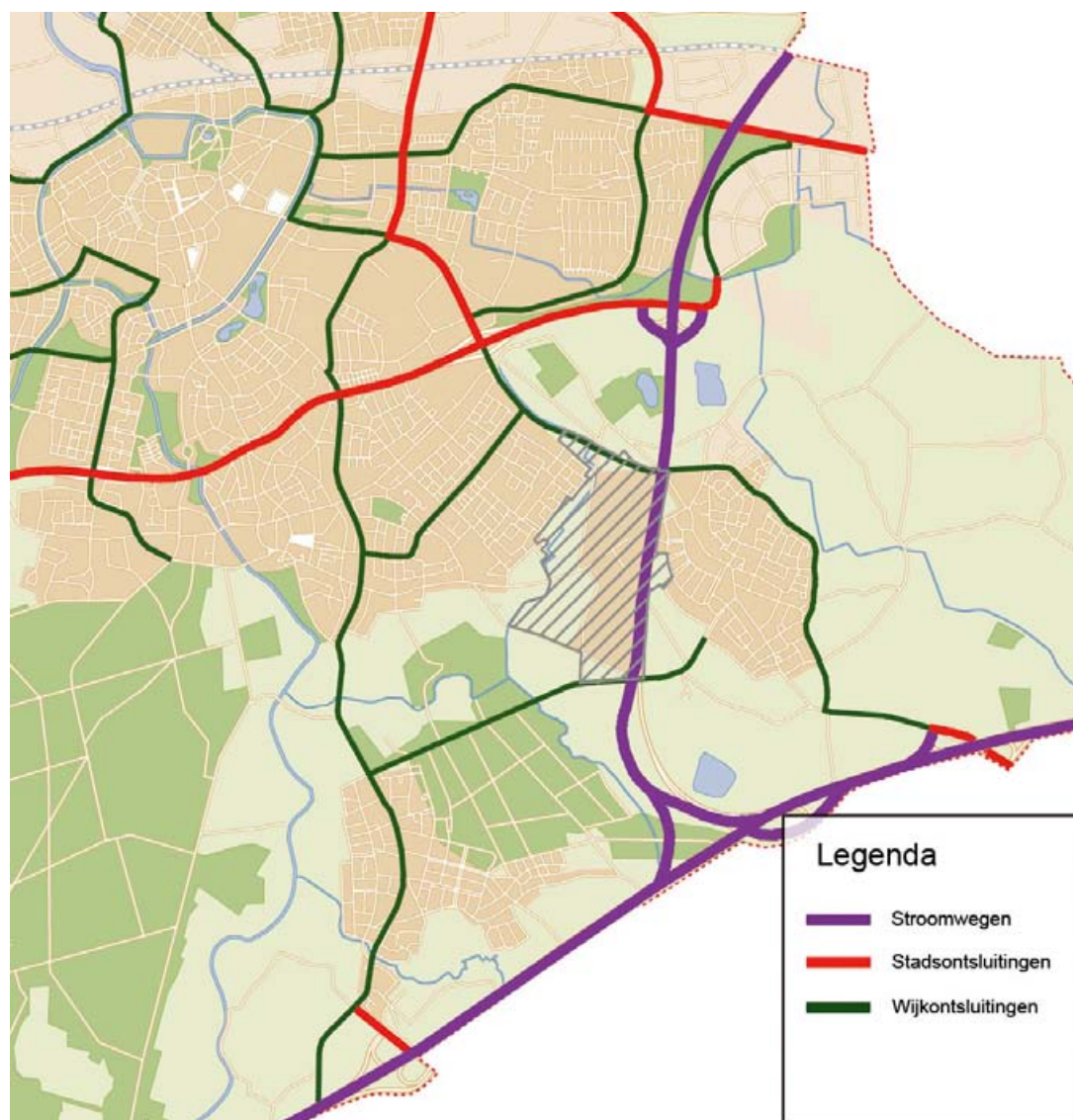
Ten aanzien van het langzaam verkeer en het openbaar vervoer is daarentegen juist gestreefd naar een zo groot mogelijke verweving met de bestaande woongebieden IJpelaar, Bavel en Mariaveld in de omgeving van de wijk.

2.5.1. Autoverkeer

De hoofdontsluiting van de wijk, de Thoorneweg, functioneert onafhankelijk van de oude wegen in het gebied. Deze weg is middels een rotonde aangesloten op de Lange Bunder. Deze centrale route bedient de twee woonclusters en het centrale woongebied. De weg is geen doorgaande route, zodat geen sluipverkeer en overlast ontstaat voor de omliggende woongebieden.

Het woongebied heeft een autoluw karakter en is ingericht als een 30-km zone.

In verband met veiligheid zijn er twee calamiteiten-openingen. Zo is er een aansluiting naar Klein Wolfslaar en naar het Koolpad.



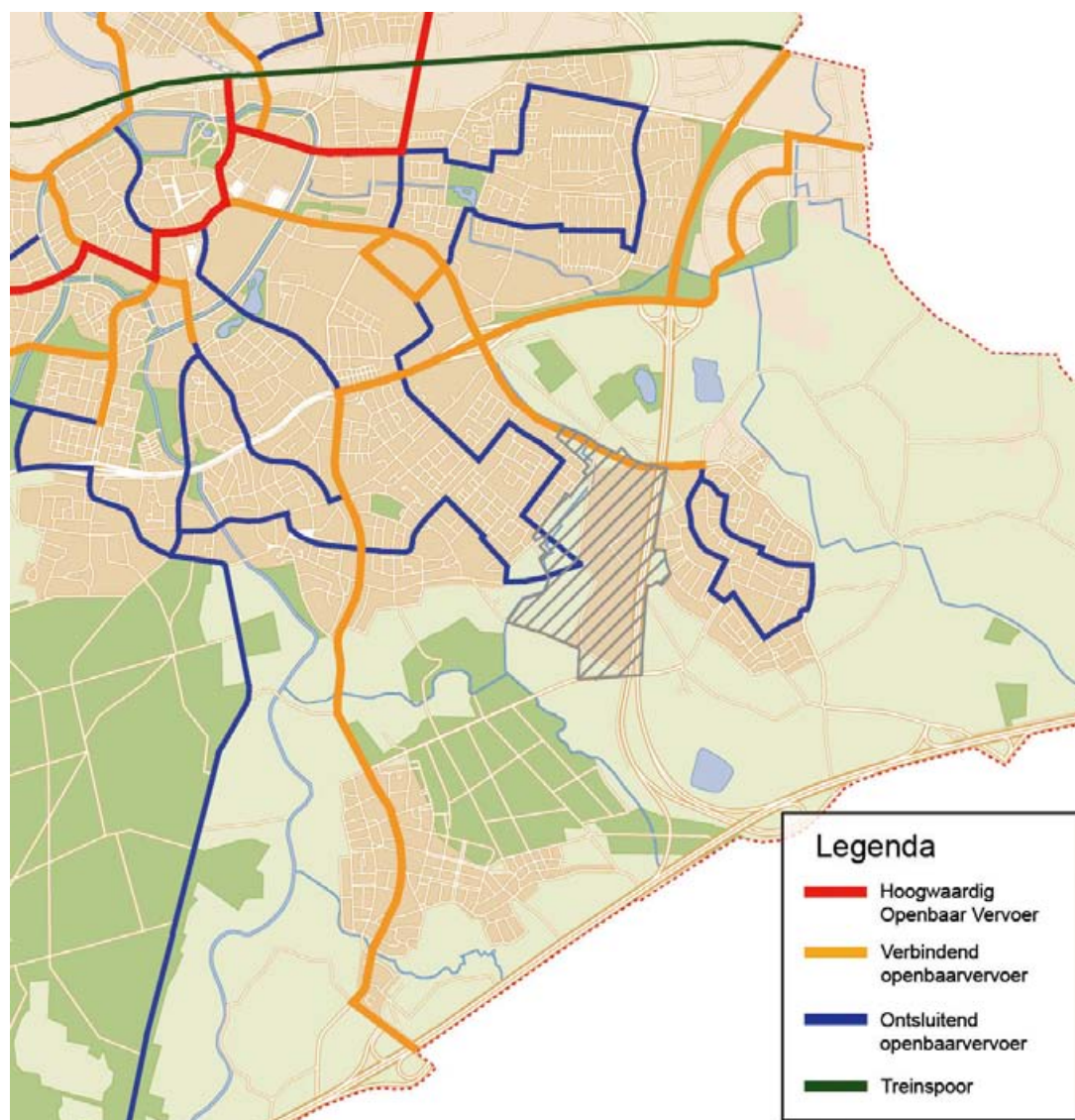
2.5.2. Openbaar vervoer

Nieuw Wolfslaar zal gebruik maken van de bestaande openbaar vervoerslijnen naar Bavel en IJpelaar.

De wijk IJpelaar is momenteel bereikbaar met de stadslijnen 2 en 6. Beiden met een eindpunt op de hoek Muiderslotstraat - Rijnauwenstraat. Door middel van een aparte busroute via het park aan de Bavelsche Leij wordt ook de wijk Nieuw Wolfslaar door deze buslijnen bediend.

Op korte afstand van de noordelijke cluster rijden twee streekdiensten; de lijn 10 (Bavel, via de Lange Bunder) en de lijn 132 (Ulvenhout, via de Allerheiligenweg en de Ulvenhoutselaan). Aan de Lange Bunder is een extra halte gesitueerd.

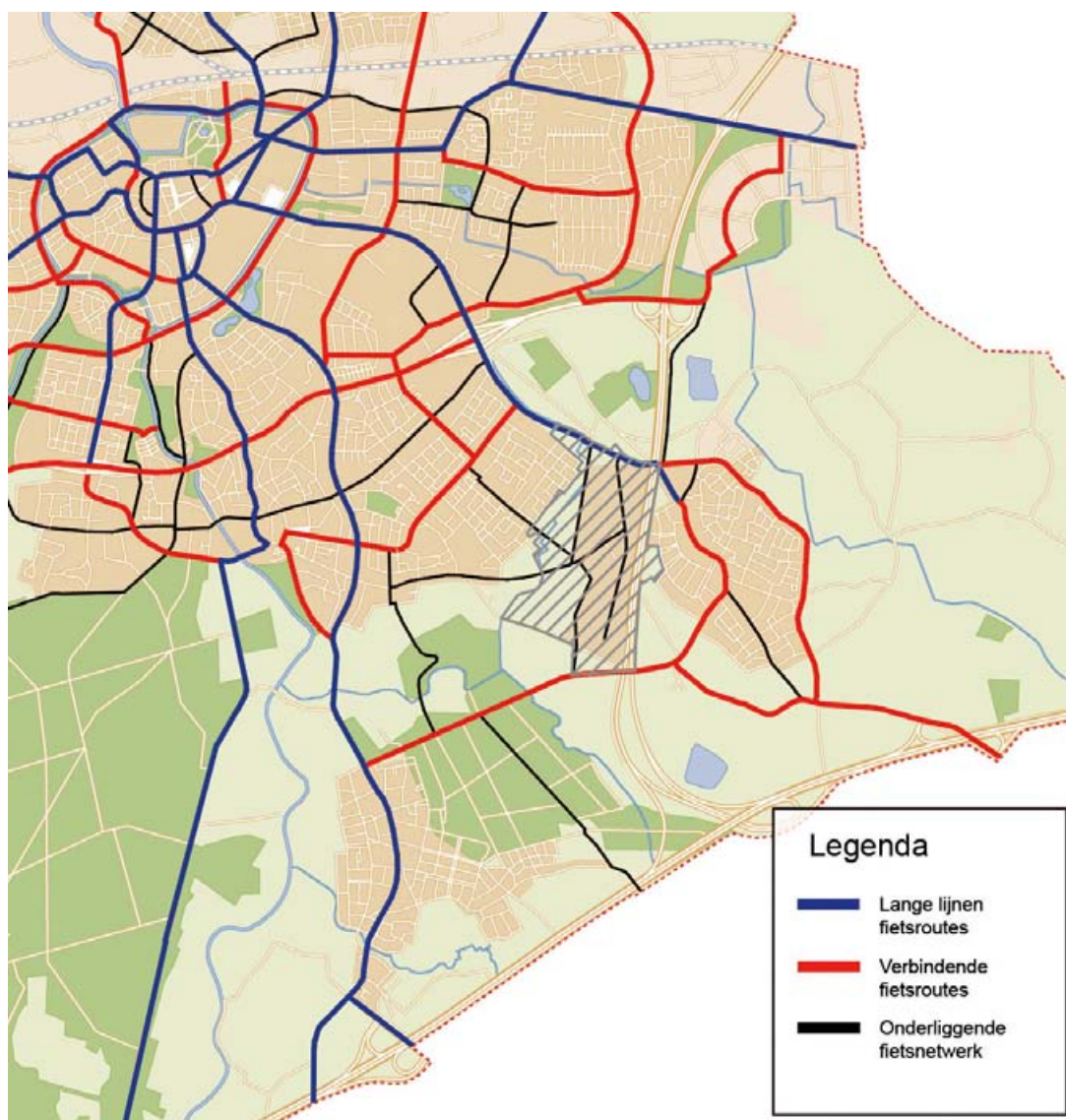
Alle nieuwe haltes zijn met directe looproutes, gekoppeld aan de fietsvoorzieningen, en via bruggen verbonden met de woonclusters.



2.5.3. Langzaam verkeer

Het fietsverkeer speelt in stedelijk gebied voor verplaatsingen over korte afstand (minder dan 5 kilometer) een belangrijke rol. De fietsstructuur sluit aan op de vele nabij gelegen fietsroutes. De basis voor het fietsnetwerk wordt gevormd door de oude oost - west gerichte routes door het gebied (Oude Bredaseweg, Bavelse laan en Overakkerstraat). Deze zorgen voor een directe relatie met zowel de wijkvoorzieningen in IJpelaar als in Bavel. Deze laatste verbinding krijgt vorm door de Oude Bredaseweg met een fietsbrug weer met Bavel te verbinden. Het kruispunt met de Lange Bunder is uitgevoerd als een rotonde, waarbij het fietsverkeer voorrang heeft op het autoverkeer.

Voetgangers zijn, net als fietsers, gebaat bij continue en sociaal veilige routes. Voor kinderen geldt dit met name voor de routes naar de scholen.



2.6. Functionele structuur

De wijk Nieuw Wolfslaar is vrijwel uitsluitend een woonwijk.

De wijk is voor de voorzieningen, zoals winkels en scholen, volledig afhankelijk van de

aanliggende woongebieden IJpelaar en Bavel. Op deze manier zorgen de nieuwe bewoners van Wolfslaar voor een versterking van het draagvlak voor die reeds bestaande voorzieningen. Bovendien bieden de circa 700 woningen van Nieuw Wolfslaar onvoldoende draagvlak voor de ontwikkeling van eigen voorzieningen in de wijk.

Het kinderdagverblijf aan het Koolpad was reeds aanwezig voorafgaand aan de wijk. Deze voorziening richt zich ook op andere wijken dan alleen Nieuw Wolfslaar.

De voorzieningen aan het begin van de Thoorneweg zijn eveneens niet specifiek gericht op de wijk. De ruimten zijn overigens zeer beperkt van omvang.

3. Milieu-hygienische aspecten

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke plannen integraal naar het plangebied 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 dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In onderstaand hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

Omdat dit een conserverend bestemmingsplan is waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, zijn geen nieuwe onderzoeken verricht ten behoeve van dit plan. De onderzoeken waarnaar in de diverse paragrafen wordt verwezen zijn verricht ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied.

3.1. Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid.

Voor het plangebied is vooral wegverkeerslawaaï van de A27 en in mindere mate van de Lange Bunder van belang. Om de invloed van het geluid van de A27 op het gebied te beperken is langs de snelweg een geluidswal aangelegd.

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen zijn akoestische onderzoeken verricht door TNO (Akoestisch onderzoek geluidswal A27 "Nieuw Wolfslaar, projectnummer 008.80010/01.29, 29 april 1999) en door de vakdirectie Milieu van de gemeente Breda (Akoestisch onderzoek betreffende wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar, opdrachtnummer: 942652-4.83.89.800, 7 juli 1999). Uit deze onderzoeken blijkt dat met de geluidswal de meeste woningen een geluidsbelasting hebben van maximaal 50 dB(A). Alleen aan de noordzijde van het plangebied wordt deze waarde op twee hogere appartementsgebouwen overschreden. Door de noordelijke en oostelijke gevels uit te voeren als dove gevels (zonder te openen delen) is een acceptabele situatie gecreëerd en konden deze gebouwen zonder ontheffing hogere waarden gerealiseerd worden.

3.2. Bodem

In vrijwel het gehele bestemmingsplangebied zijn voordat de huidige bebouwing is gebouwd bodemonderzoeken verricht. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor het gebruik van het gebied.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt verdient het de voorkeur om voor zover mogelijk bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied te werken met een gesloten grondbalans, zodat er geen grond hoeft te worden afgevoerd dan wel aangevoerd.

3.3. Luchtkwaliteit

Inleiding

In stedelijk gebied zijn de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging industrie, verkeer en huishoudens. Zij zijn verantwoordelijk voor de uitstoot van schadelijke stoffen in de buitenlucht die onze gezondheid kunnen ondermijnen.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) is gebaseerd op Europese richtlijnen en bevat, ter bescherming van het milieu en de volksgezondheid, luchtkwaliteitseisen in de vorm van grenswaarden en plandrempels voor diverse verontreinigende stoffen, te weten zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (ook wel fijn stof of PM₁₀ genoemd), lood, koolmonoxide en benzeen. In dit besluit is o.a. een koppeling gelegd tussen luchtkwaliteit en de ruimtelijke ordening.

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Dit besluit stelt dat bij bepaalde bevoegdheden van overheden die gevolgen kunnen hebben voor luchtkwaliteit, de grenswaarden voor de in het besluit genoemde verontreinigende stoffen in acht moeten worden genomen. In verband met deze verplichting is, voor de bevoegdheid om via een bestemmingsplanprocedure (genoemd 'Nieuw Wolfslaar') medewerking te verlenen aan de bouw van circa 200 nieuwe woningen in het gebied Nieuw Wolfslaar.

Luchtonderzoek en resultaten

Door KEMA Nederland B.V. is in opdracht van de gemeente Breda een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de realisatie van 200 extra nieuwe woningen in Nieuw Wolfslaar ten behoeve van een nieuw bestemmingsplan. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in een rapport (d.d. 31 januari 2006, kenmerk 50562 06-XXXX), wat als bijlage XXX is toegevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat voor de onderzochte jaren de grenswaarden (jaargemiddelde en uurgemiddelde) van NO₂ voor het gehele gebied niet worden overschreden. Dit voor zowel de huidige situatie als bij planinvulling in 2010 en 2020.

Dit geldt ook voor CO en benzeen; andere luchtverontreinigende componenten die in het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden genoemd.

Voor PM₁₀ wordt de norm voor de jaargemiddelde concentratie (40 µm/m³) in alle hiervoor geschetste situaties niet overschreden. De 200 woningen lijken ook geen, of een marginaal effect op de jaargemiddelde concentratie te hebben in alle onderzochte jaren.

Wel wordt in het gehele plangebied, de norm voor de etmaalgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (max. 35 overschrijdingen per jaar van 50 µm/m³) voor 2005 en 2010 overschreden. Echt een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de bouw van 200 woningen is niet aantoonbaar.

In 2020 wordt de daggemiddelde grenswaarde van 50 µm/m³ op de meest plaatsen maximaal 35 keer overschreden, waarmee aan deze norm wordt voldaan. Alleen ter hoogte van de A27 ligt het aantal overschrijdingen hoger. Op één punt, op een afstand van 10-20 meter van de Thoorneweg bedraagt het aantal overschrijdingsdagen met planinvulling meer dan bij autonome ontwikkeling: het gaat van 35 naar 36 overschrijdingsdagen. Hierdoor is er dus sprake van een (geringe) verslechtering van de luchtkwaliteit bij planinvulling ten opzichte van de autonome ontwikkeling.

Conclusie

Uit de resultaten van het luchtonderzoek, uitgevoerd door KEMA Nederland B.V., blijkt dat in het plangebied alleen de daggemiddelde grenswaarde voor 2005 en 2010 overal en in 2020 op veel plaatsen wordt overschreden. In 2020 is er op één locatie tevens sprake van een lichte (1 dag) verslechtering van de luchtkwaliteit bij planinvulling waarbij tevens de norm van max. 35 overschrijdingsdagen met 1 extra dag wordt overschreden.

Dit leidt tot de conclusie dat de 200 nieuwe woningen in Nieuw Wolfslaar in principe wat betreft de luchtkwaliteit toch gerealiseerd kunnen worden omdat:

- I. de luchtkwaliteit in 2010 bij planinvulling niet verslechtert ten opzichte van de autonome situatie
- II. de luchtkwaliteit in 2020 bij planinvulling slechts op één plek verslechterd ten opzichte van de autonome situatie
- III. in 2020 voor een groot deel van het plangebied aan alle luchtkwaliteitsnormen wordt

voldaan, dus ook voor zwevende deeltjes (PM₁₀).

- IV. er vanaf 2006 uitvoering wordt gegeven de maatregelen genoemd in het luchtkwaliteitsplan van Breda, waardoor de luchtkwaliteit lokaal zal verbeteren.

Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en bovenstaande overwegingen is er onzes inziens geen bezwaar tegen het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar.

3.4. Externe veiligheid

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

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De normen in deze besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden (PR) en richtwaarden (GR). Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaats vinden binnen het invloedsgebied van een bedrijf of een transportverbinding met gevaarlijke stoffen, dient de invloed van de ontwikkeling op de externe veiligheidsrisico's te worden bepaald. De resultaten van dit onderzoek moeten worden getoetst aan bovengenoemde normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Indien een nieuwe ontwikkeling plaats vindt binnen het invloedsgebied dient gemotiveerd te worden waarom deze ontwikkeling acceptabel is.

Langs het bestemmingsplangebied loopt de A27 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het invloedsgebied van deze weg is 200 meter. Het plangebied ligt deels binnen dit invloedsgebied.

In 2002 is in het kader van de toen lopende artikel-19 procedure een onderzoek verricht naar het externe veiligheidsrisico's langs de A27 in relatie tot het verzorgingscomplex in de geluidwal (Externe veiligheid van vijf ontwikkelingslocatie in Breda, rapportnummer: R 2002/056, februari 2002). Uit dit onderzoek blijkt dat de normen, ook als de nieuwe ontwikkelingen plaats vinden, niet worden overschreden. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft de Brandweer Midden West Brabant een nieuwe externe veiligheidsberekening uitgevoerd op basis van de laatste inzichten. De hierboven genoemde conclusies worden door deze berekening bevestigd.

Omdat het groepsrisico ruim onder de norm blijft en de toekomstige bewoners naar verwachting voldoende zelfredzaam zijn, worden de nieuwe ontwikkelingen vanuit het oogpunt van externe veiligheid acceptabel geacht. Alleen de bewoners van het walgebouw zijn mogelijk minder zelfredzaam. Voor dit gebouw zal in overleg met de brandweer gekeken worden naar de mogelijkheden om de ontruiming van dit gebouw te optimaliseren.

Omdat de invloed van de gemeente op de rijksweg beperkt is, is het nemen van bronmaatregelen voor de gemeente niet mogelijk. Door de aanwezigheid van de geluidwal zal de impact van een eventueel ongeluk worden beperkt.

Behalve de A27 zijn er geen transportverbindingen, bedrijven en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen waarvan de invloedssfeer over het plangebied ligt.

3.5. Ecologie, Flora- en Faunatoets

Ecologie

De gemeente Breda heeft aansluitend op de provinciale Groene hoofdstructuur, een ecologische groenstructuur opgesteld. In deze structuur 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. Deze verbindingzones kunnen gekoppeld worden aan overige infrastructuur (bijvoorbeeld wegbermen).

Binnen het plangebied liggen twee ecologische verbindingzones. Aan de westzijde van het plangebied ligt de middenloop van De Bavelse Leij en aan de oostzijde ligt het geluidwalpark langs de A27. Beide verbindingzones verbinden de landgoederen zone Ypelaar ten noorden van het plangebied met de Ulvenhoutse bossen ten zuiden van het plangebied. Ten behoeve van de ecologische functie wordt de Bavelse Leij heringericht waarbij de beek een natuurliker inrichting krijgt. Naast een natuurfunctie wordt een deel van het beekdal ingericht als park met een (extensieve) recreatieve functie. Beide verbindingzones worden met elkaar verbonden door het groene middengebied tussen de twee woonclusters.

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. Voorkomen dient te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande structuur gewaarborgd.

Flora- en faunatoets

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 effecten 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 heeft 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.

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

3.6. Energie en duurzaam bouwen

Energie

In Nieuw Wolfslaar wordt een EnergiePrestatie voor de Locatie (EPL) van 7 gerealiseerd. Het Bouwbesluit stelt een EPL van 6 en een EPL van 10 is energieneutraal. Door de gehanteerde EPL 7 wordt in Nieuw Wolfslaar de uitstoot van het broeikasgas CO₂ met 25% terug gebracht.

Voor de 350 woningen in de noordelijke cluster van Nieuw Wolfslaar is dit gerealiseerd d.m.v. een warmtepompsysteem. Hierbij is gebruik gemaakt van collectieve bronnen en individuele warmtepompen. Het energiebedrijf Eneco verzorgt de aanleg en het beheer van het systeem.

Het systeem biedt de mogelijkheid van koeling en is geeft extra aandacht aan een gezond en comfortabel binnenklimaat in de woningen.

In de zuidelijke cluster is de energieambitie gerealiseerd door maatregelen in de individuele woningen. Aan de particuliere bouwers in het middengebied is een uitgebreide voorlichting gegeven over de energiesystemen en de voordelen die deze bieden t.a.v. comfort en terugverdieneffecten.

Voor het temperatuurneutraal houden van de bodem als gevolg van het warmtepompsysteem wordt aan de rijkswegzijde van de geluidwal een regeneratie-unit gerealiseerd.

Duurzaam bouwen

In Nieuw Wolfslaar wordt een prestatie van 7 op basis van de checklist duurzaam bouwen van

gemeente Breda gerealiseerd. Voor bewustwording en promotie van duurzaam bouwen is voor Nieuw Wolfslaar een groen verhuispakket verspreid onder de bewoners. Als onderdeel van het verhuispakket is de CD-Rom duurzaam (ver)bouwen en verhuizen gemaakt. Hierin kan digitaal door een woning worden gelopen en worden duurzame maatregelen aanbevolen. Het groen verhuispakket werd erg gewaardeerd door de bewoners.

3.7. Bedrijven

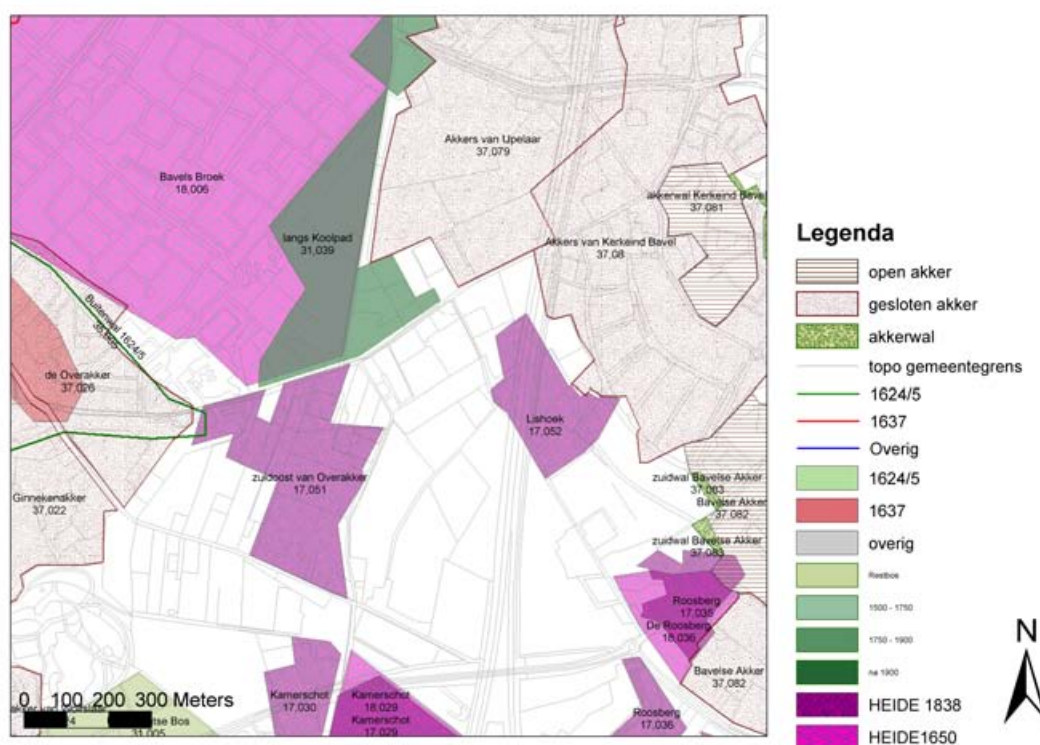
De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te 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.

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die conflicteren met de woonbebouwing.

4. Archeologie

4.1. Bodem, archeologie en cultuurhistorie

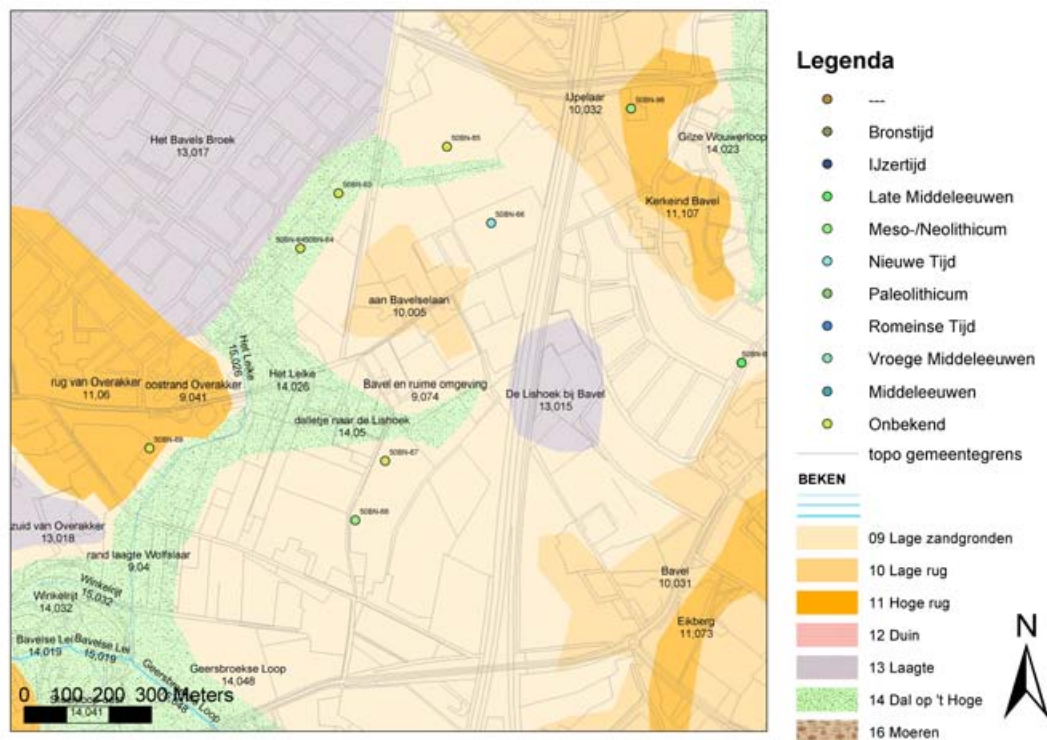
De geomorfologie van het projectgebied (zie fig. 1) wordt gekenmerkt door een dekzandlandschap, dat aan de westzijde geflankeerd wordt door het beekdal van het Leike. Dit was een dal langs de zuidooststrand van het Bavelbroek en sluit aan op het dal van de Bavelse Lei. Hierlangs verliep de zuidelijke afwatering van het Bavelbroek. Het gebied bestaat uit pleistocene dekzanden, met plaatselijk een kleine dekzandkop. Bodemkundig gezien bestaat het gebied voor het grootste deel uit arme, zwak lemige veldpodzolgronden met een dun cultuurdek, aangevuld in het westen met vochtige beekgedronden en hoge zwarte enkeergonden (zie fig. 2).



Figuur 1: Landschappelijk overzicht Nieuw-Wolfslaar.

Het gebied Nieuw-Wolfslaar is gelegen op de lage dekzandrug van IJpelaar (zie fig. 2). Aan de noordzijde van het plangebied op de dekzandrug werden vanaf de late Middeleeuwen akkergebieden gevormd, hier behoorden bij de heerlijkheid IJpelaar. Op deze oude akkers werden door de aanvoer van bemesting met o.a. plaggen en stadsvuil vanaf de Nieuwe Tijd bolle akkers of esdekken gevormd. Deze akkers waren vroeger veelal omgeven met een levende haag en eventueel boomrijen. Onderzoek in de gemeente Breda en elders in de regio heeft aangetoond dat onder deze in de negentiende eeuw niet of schaars bewoonde akkers, vaak goed geconserveerde archeologische vindplaatsen verborgen liggen. In Nieuw-Wolfslaar bestond verder uit heide (o.a. Lishoek) en woeste ronden die aansluit op het beekdal en het Bavelse Broek. In 1840 blijken er langs het Koolpad, op de grens van het ontgonnen Bavelbroek, bossen te zijn die vooral allerlei resthoeken opvullen. Ook in 1900 waren die bossen er grotendeels nog.

Tijdens archeologisch vooronderzoek in het gebied in 1996 zijn verschillende losse vuurstenen werktuigen gevonden, die dateren uit de Steentijd (zie fig. 1). Ze vormen een aanwijzing voor de aanwezigheid van mensen in de Steentijd, maar geven geen duidelijkheid over de aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Ten noorden van het plangebied nabij landgoed IJpelaar werd verder nog een vuurstenen bijl gevonden die waarschijnlijk uit de Bronstijd dateert.



Figuur 2: Bodem in het plangebied.

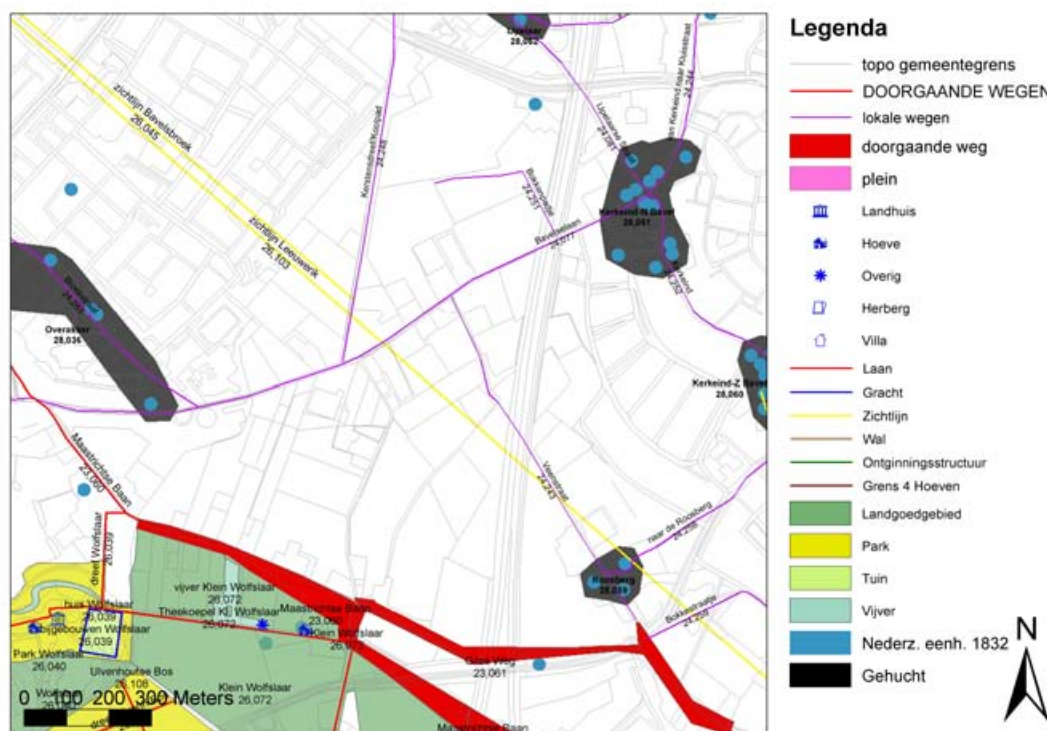
Cultuurhistorisch onderzoek door de heer Leenders toont aan dat het gebied laat ontgonnen is, wat bevestigd wordt door het ontbreken van middeleeuws aardewerk bij het archeologisch vooronderzoek. Net ten zuiden van Nieuw-Wolfslaar lag de grote hoeve van Klein Wolfslaar, vermoedelijk daterend van rond 1700, een afsplitsing van de Grote Hoeve van Wolfslaar (zie fig. 3). Door het gebied lopen nog een aantal oude wegenstructuren. De Maastrichtse Baan ofwel de oude doorgaande route naar Maastricht loopt hier via de Overakkerstraat, Klein Wolfslaar naar de Roosberg. Vermoedelijk is het verkeer van Breda op Maastricht deze baan pas sinds de Tachtigjarige Oorlog gaan volgen om zo ver mogelijk over grond van Staats-Brabant te kunnen rijden. De Bavelse laan was van oorsprong een akker- en verbindingsweg en heette in de 16e eeuw Bavelse Straat. Het Koolpad heette vroeger de Kerstendreef en vormde de verbindingsweg van IJpelaar naar de Bavelse laan. De kleine wegen als de Veen- of Venstraat en het Bokkenpadje zijn in de nieuwbouwwijk helaas volledig verdwenen.

Samengevat:

Het plangebied is te beschouwen als een terrein met een lage en middelhoge archeologische verwachting. De natuurlijke eigenschappen van het gebied, bestaande uit lage zandgronden en beekdal, en het gebruik als heide, bos en beemden geven aan dat het relatief arme gronden zijn. Daarnaast hebben de recente natuurontwikkelingen en de landbouw- en nieuwbouwactiviteiten ervoor gezorgd dat archeologische sporen grotendeels verstoord of verdwenen zijn. Dit wordt bevestigd door archeologisch vooronderzoek. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen uit het verleden wordt dan ook klein geacht, zodat voor de bebouwde terreinen die na 1995 ontwikkeld zijn, geen beperkingen

gelden ten aanzien van archeologie. Aangenomen mag worden dat de bodem hier volledig verstoord is geraakt door recente bodemingrepen.

In het gebied rond de Bavelse Leij waar de bodem nog intact is, is de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen uit de Steentijd klein vanwege het geringe oppervlak, zodat voor het beekdal een lage archeologische verwachting geldt. De locatie onder de wal naast de snelweg krijgt eveneens een lage verwachting omdat hier de grond is opgehoogd.



Figuur 3: Cultuurhistorische relict in het plangebied.

4.2. Afwegingskader archeologie en cultuurhistorie.

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.

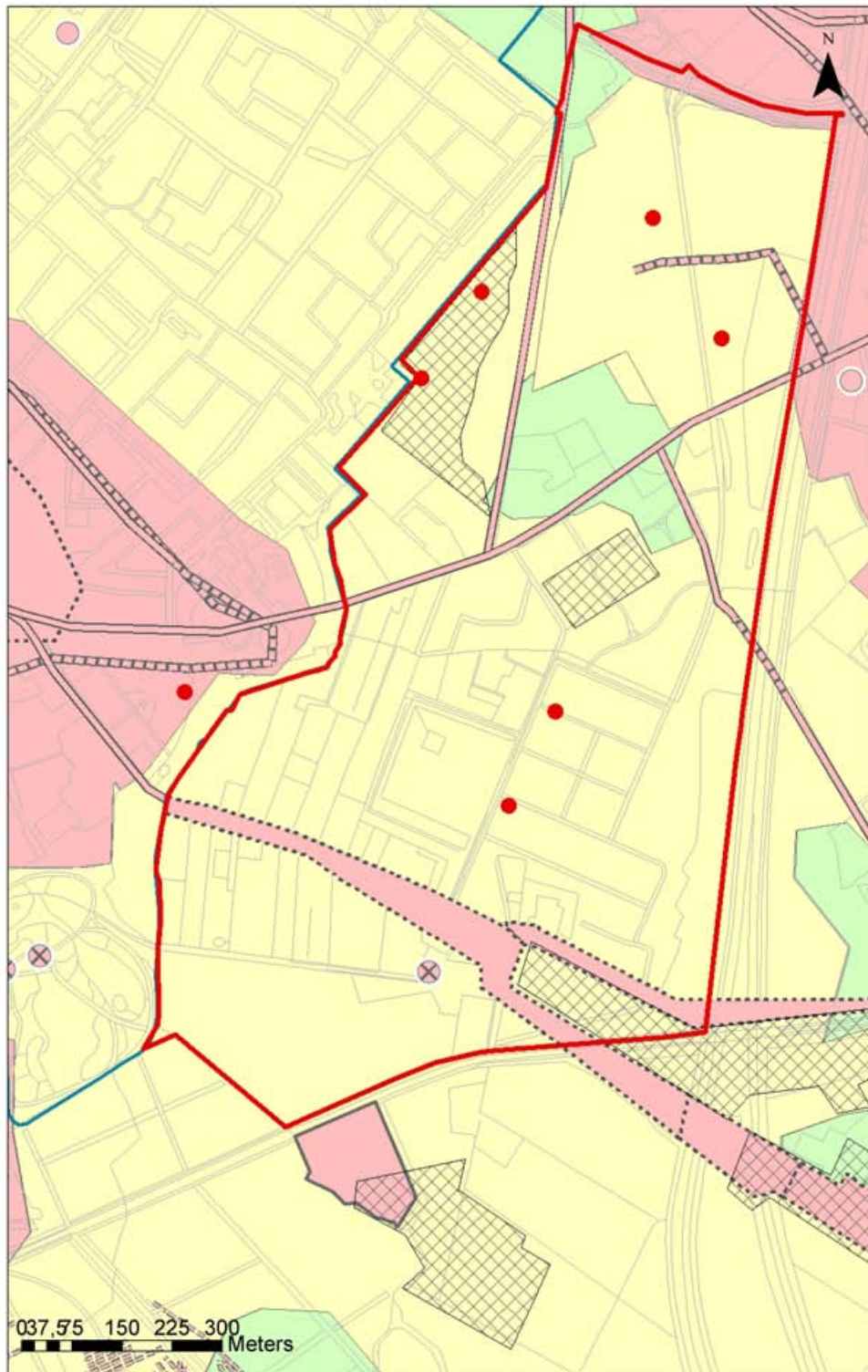
Ten aanzien van de operationalisering wordt een onderscheid gemaakt tussen de reeds bekende archeologische waarden en de verwachting met betrekking tot de aanwezigheid van archeologische waarden. De aanwezigheid van bekende archeologische waarden kan aanleiding geven tot de planologische bescherming van een gebied. Dit gebeurt door een gebied de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' te geven. Op basis van de archeologische verwachting kan een gebied de dubbelbestemming 'archeologisch onderzoeksgebied' krijgen.

Terreinen die de status van beschermd archeologisch monument hebben zijn reeds wettelijk beschermd. Hierdoor zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

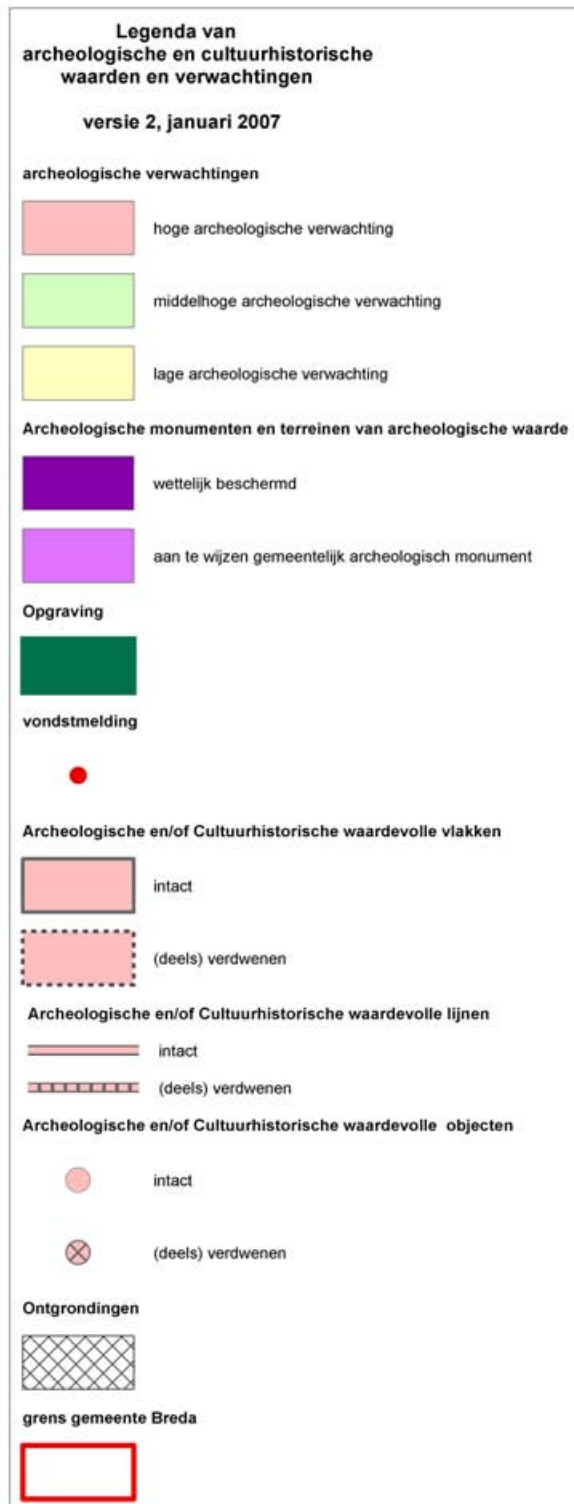
Binnen het gebied Nieuw-Wolfslaar zijn op basis van bovenstaande inventarisatie en beschrijving terreinen aan te wijzen met een lage en middelhoge archeologische

verwachtingswaarde uit de diverse archeologische tijdsperioden. Deze verwachtingswaarden zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart die voor het plangebied is opgesteld (**fig. 4**). Daarnaast is gebleken dat een groot deel van de infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde is.

De verschillende verwachtingszones (laag en middelhoog) laten zich vertalen in verschillende adviezen met betrekking tot geplande ingrepen. De voorgestelde maatregelen (zie 3. Voorschriften) hebben betrekking op het creëren van de mogelijkheid voor het maken van een nadere archeologische afweging bij eventuele toekomstige grootschalige bodemingrepen in het plangebied. 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 de eventueel daarop volgende archeologische uitvoeringsmaatregelen kunnen verhaald worden op de exploitant.



Figuur 4: Archeologische verwachtingenkaart.



Legenda figuur 4.

De verschillende archeologische verwachtingen en waarden zijn weergegeven op de archeologische kaart die voor het plangebied is opgesteld (**fig. 4**). Deze kaart heeft de functie van beleidskaart. Op de kaart is aangegeven welke categorieën maatregelen of voorschriften van toepassing worden verklaard bij bodemroerende activiteiten in het plangebied met een diepte groter dan 30 cm -mv en een oppervlak groter dan 100 vierkante meter.

In het gebied worden de volgende categorieën onderscheiden:

1. Gebieden zonder archeologische beperkingen.
Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraving van de bodem) **geen archeologische verwachting** meer aanwezig is
2. 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.
3. Gebieden waar bodemroeringen op basis van de **middelhoge archeologische verwachting of cultuurhistorische waarde** aan een aanlegvergunning verbonden zijn (= **archeologische en cultuurhistorische onderzoeksgebieden**).
In deze gebieden moeten bodemroeringen vermeden worden. Indien bodemroeringen onvermijdelijk zijn dan dienen ze altijd vooraf te worden gegaan door een archeologisch voor- en indien noodzakelijk een vervolgonderzoek. Het gaat hierbij 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.

Daarnaast dienen de Bavelse laan, Klein Wolfslaar en het Koolpad planologisch beschermd te worden (**fig. 4**). Behoud en herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen dienen als bestemming in het plan en op de plankaart te worden opgenomen. Deze gebieden zijn primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.

Archeologische Verwachting	Bestemming	Beleidsmaatregelen
Verstoorte terreinen (gearceerd)		Geen archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraven van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is.
Lage archeologische verwachting (geel)		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.
Middelhoge archeologische verwachting (groen)	Dubbelbestemming: Archeologisch onderzoeksgebied	Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de hoge archeologische verwachtingswaarde. Bodemroeringen die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. In deze gebieden dienen bodemroeringen dieper dan 30 cm –mv en met een oppervlak groter dan 100 m ² altijd vooraf te worden gegaan door een archeologisch vooronderzoek, eventueel uitmondend in vervolgonderzoek. Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda dient vooraf op de hoogte te worden gebracht van geplande ingrepen.
Cultuurhistorische waarden		Beleidsmaatregelen

Terreinen met een cultuurhistorische swaarde (roze) (cultuurhistorisch-waardevolle vlakken, lijnen en objecten)	Dubbelbestemming: Cultuurhistorisch onderzoeksgebied	Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de cultuurhistorische waarden. Bodemroeringen die tot (fysieke) aantasting van cultuurhistorische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. In deze gebieden dienen bodemroeringen dieper dan 30 cm –mv en met een oppervlak groter dan 100 m² altijd vooraf te worden gegaan door een vooronderzoek, eventueel uitmondend in vervolgonderzoek. Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda dient vooraf op de hoogte te worden gebracht van geplande ingrepen.
--	---	--

5. Kabels en leidingen

Het straalpad tussen Roosendaal - Breda – Loon op Zand voert over het noordelijk deel van het plangebied. Dit straalpad ligt op een hoogte van 20 meter boven N.A.P. Deze hoogte is op de plankaart opgenomen. Aangezien het plaatselijke maaiveld een paar meter boven N.A.P. ligt, is de toegelaten maximale bouwhoogte aanmerkelijk minder dan de genoemde 20 meter. De twee appartementengebouwen ter plaatse van het straalpad nemen deze belemmering in acht.

Bij de vliegbasis Gilze-Rijen horen, in het verlengende van de start- en landingsbanen, zogenoemde invliegfunnels. Eén van deze funnels voert over het plangebied. Aangezien de funnel op een hoogte van zo'n 140 tot 150 meter ligt, vloeit uit deze belemmering geen directe invloed op de ontwikkelingen in het plangebied voort.

6. Doelstellingen van het bestemmingsplan

De buurt Nieuw Wolfslaar is nog een jonge buurt en op sommige plaatsen is de bouwactiviteit nog niet tot rust gekomen. Toch kan gezegd worden dat het woon- en leefklimaat een hoge kwaliteit heeft en in de toekomst enkel nog waardevoller kan worden. Het behoud van deze kwaliteit in het woongebied is het primaire doel van dit bestemmingsplan.

De waarde van het leefmilieu wordt voor een belangrijk deel ook bepaald door de kwaliteit van de groenstructuren rond de buurt; de Bavelse Ley en de geluidwal. Beide groenstructuren spelen een belangrijke rol in de ecologische structuren in en rond de stad Breda. Het behoud van deze kwaliteit is het andere doel van dit bestemmingsplan.

7. Beschrijving van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar is het juridisch – planologisch kader voor het beheer en voor de gewenste ontwikkeling van de buurt, 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 de vorige hoofdstukken.

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

7.1. Hoofdopzet

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de buurt. 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. Daaraan nevens geschikt is het behoud van de ecologische structuren van Bavelse ley en geluidswal.

Het gehele plangebied kan in juridisch – planologisch opzicht worden opgevat als een beheergebied. Dat zich in het bestemmingsplan op enkele plaatsen ontwikkelingslocaties zijn opgenomen, doet daar niet af. Die locaties zijn immers volledig in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan zoals dat voor de buurt was opgesteld.

In de voorgaande hoofdstukken is aan gegeven dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat er in de buurt ingrijpende wijzigingen plaats zullen vinden. Toch wil dit niet zeggen dat de buurt 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.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

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

7.2. 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 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 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 is ook het appartementengebouwen ("het landgoed") 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.

7.3. Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming ziet op het bedrijf dat gevestigd is aan het Koolpad. Gezien de ligging te midden van woningen en de zeer beperkte omvang van het perceel, is een zeer beperkte milieucategorie toegestaan.

7.4. Recreatieve doeleinden

Het bestaande en gedeeltelijk nieuw aangelegde volkstuinencomplex is binnen deze bestemming gebracht. De bepalingen zijn er op gericht dit gebruik te continueren.

7.5. Maatschappelijke doeleinden

Het bestaande kinderdagverblijf aan het Koolpad is binnen deze bestemming gevat. De bepalingen zijn er op gericht dit gebruik te continueren.

7.6. Verkeersdoeleinden

De Rijksweg A27 en de Lange Bunder spelen een rol in de verkeersafwikkeling op het niveau van de regio en de stad. Op beide wegen is de veilige afwikkeling van het verkeer dominant.

7.7. 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, kunnen binnen deze bestemming vallen. Ook 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.

De Thoorneweg heeft een verkeersfunctie op het niveau van wijk. De veilige en vlotte afwikkeling van het verkeer is hier weliswaar een belangrijke functie, maar dit moet zeker in relatie worden gezien tot de belangen die de ligging in het woonmilieu stelt.

7.8. Agrarische doeleinden

Deze bestemming is gegeven aan de resterende agrarische bedrijven te terreinen. De bestemming biedt ruimte voor een continuering van het gebruik. De bestemming biedt geen ruimte voor wijziging van functie naar bijvoorbeeld woningbouw of natuurontwikkeling.

7.9. Nutsdoeleinden

Middels deze bestemming wordt de installatie aan de Gravin van der Marckstraat positief bestemd. Dit station is dermate groot dat dit een zelfstandige bestemming rechtvaardigt. Andere meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van de leidingennet zijn binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden mogelijk gemaakt.

7.10. Groenvoorziening

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 en speelplekken. Herinrichting van de ruimte is mogelijk. Deze bestemming ziet met name op het park aan weerszijde van de Bavelse Leij en aan de geluidwal aan de A 27.

7.11. Water

Binnen deze bestemming zijn alle waterlopen en andere waterpartijen binnen het plangebied opgenomen. De belangrijkste waterloop binnen het plangebied is de Bavelse Leij. Al het ondiepe grondwater en het oppervlaktewater binnen het plangebied stroomt uiteindelijk naar deze stadsbeek. De Bavelse Leij is bij de recente herontwikkeling omgevormd van een gekanaliseerde beek tot een meanderende waterloop. Hierdoor kan in en langs de beek meer water geborgen worden. De Bavelse Leij is aangemerkt als een ecologische verbindingszone. Met de herinrichting is de ecologische functie versterkt.

Naast de Bavelse Leij zijn in het plangebied enkele waterpartijen aanwezig voor de opvang van het regenwater afkomstig van de geluidwal en regenwater van de woongebieden dat niet geïnfiltreerd kan worden.

In het middengebied is een open verbinding met de Bavelse Leij aangelegd. Via deze verbinding wordt het overtollige water uit de waterpartijen afgevoerd. Deze verbinding voorziet tevens in de afvoer van het water afkomstig van het bovenstrooms gelegen gebied binnen de kern Bavel, ten oosten van de A27.

Binnen de bestemming is de Bavelse Leij, inclusief de ecologisch vormgegeven taluds, opgenomen. Ook de watergang langs de Thoorneweg en de aansluiting daarvan met de Bavelse Leij zijn binnen de bestemming gebracht. Deze watergangen hebben een essentiële taak in de waterhuishouding van Breda e.o.. De waterhuishoudkundige belangen zijn hier dominant.

7.12. Natuur

Binnen deze bestemming zijn de oevers van de Bavelse Leij opgenomen. Hiermee is voldoende bescherming geboden aan het behoud van deze zone als ecologische verbinding.

8. Economische uitvoerbaarheid

Algemeen:

Ter uitvoering van de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota "vinex woningbouwproductie 1998-2004" is de realisatie van het plangebied "Nieuw Wolfslaar" voor de bouw van circa 750 woningen ter hand genomen.

Basisgegevens exploitatieberekening:

De grondexploitatie "Nieuw Wolfslaar" is 20 april 2000 door de Raad goedgekeurd. Op basis van huidig inzicht is de verwachting dat de exploitatie eind jaar 2007 kan worden afgesloten.

Als berekeningsmethodiek is de dynamische eindwaardeberekening toegepast, hetgeen inhoudt dat in het resultaat rekening is gehouden met rentewinsten en -verliezen en met inflatie (kosten- en opbrengststijgingen).

Grondgebruik:

In het plangebied zijn een aantal belangrijke elementen te onderscheiden:

1. De voor woningbouw benodigde aanleg van een geluidswal, welke een parkachtige inrichting zal krijgen, met integratie van woningbouw (en een gebouw in de geluidswal)
2. Een zuidelijk cluster waar projectgebonden bouw plaatsvindt en een buitenplaats wordt gerealiseerd.
3. Een noordelijk cluster waar projectgebonden bouw plaatsvindt en een gebouw in de geluidswal wordt gerealiseerd.
4. Een middengebiet bestaande uit vrije kavels van minimaal 1.000 m² en bestaande woningen
5. Een gebied waarbinnen natuurontwikkeling plaatsvindt, het stroomgebied van de Bavelse Leij.
De inrichting hiervan wordt gezien als een afzonderlijk project waarin vanuit de grondexploitatie financieel wordt bijgedragen.

Investerings:

Vanuit de grondexploitatie worden een aantal belangrijke investeringen gedaan in het plangebied.

Verwervingen:

In het zuidelijk cluster was een behoorlijk deel van de grond in handen van een projectontwikkelaar. Middels een in- verkoop overeenkomst is de gemeente tot optimaal verhaal van de kosten kunnen komen. De gemeente koopt de grond van de ontwikkelaar, maakt deze bouwrijp en verkoopt bouwrijpe grond aan de betreffende ontwikkelaar, vermeerderd met alle kosten en gebaseerd op het door de raad genomen bekostigingsbesluit "Nieuw Wolfslaar".

In het middengebiet hebben ook een aantal transacties plaatsgevonden met particulieren op basis van het in- verkoop principe.

In het Noordelijk cluster is het merendeel van de grond in handen van de gemeente.

Bouw- en woonrijpmaken:

Naast de reguliere werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijpmaken zijn in het plan een aantal bijzondere werkzaamheden voorzien, welke bekostigd worden vanuit de exploitatie, te weten:

1. aanleg rotonde Lange Bunder
2. aanleg voet/fiets viaduct over de A27
3. aanleg en parkachtige inrichting geluidswal langs de A27
4. aanpassen bestaande wegen en aanleg busroute
5. bijdrage aan het project Bavelse Leij

Opbrengsten:

Middels de in- en verkoop van grond is men voor de grond niet in bezit van de gemeente tot optimaal kostenverhaal kunnen komen.

De gronden in bezit van de gemeente worden tegen marktconforme prijzen verkocht, m.u.v. de gronden t.b.v. sociale woningbouw, waarvoor een vastgestelde kavelprijs geldt.

De eerste grondopbrengsten zijn gerealiseerd in 2001 en de verwachting is dat de laatste in 2007 haar beslag zullen krijgen.

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat naar huidige inzichten en verwachtingen het bestemmingsplan Nieuw Wolfslaar economisch uitvoerbaar is. De exploitatieopzet voorziet op dit moment (1-1-2006) een positief exploitatie resultaat.

9. Inspraak en vooroverleg

9.1. Vooroverleg

Voor het bestemmingsplan “Nieuw Wolfslaar” heeft het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plaatsgevonden.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Nieuw Wolfslaar” voorgelegd aan de volgende instanties welke belangen hebben of kunnen hebben in het plangebied:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Inspecteur voor de Ruimtelijke ordening Zuid;
3. Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
4. Ministerie Economische zaken;
5. Kamer van Koophandel
6. DGW&T ministerie van Defensie directie Brabant;
7. KPN
8. Waterschap Brabantse Delta;
9. Essent;
10. N.V. Nederlandse Gasunie;
11. Casema;
12. Brabant Water;
13. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
14. Brabantse Milieufederatie;
15. Brandweer Midden- en West-Brabant.

Van de instanties genoemd onder 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 12, en 13 zijn geen reacties ingekomen. De instanties genoemd onder 7 en 10 hebben schriftelijk aangegeven tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan geen bezwaren te hebben. De overige instanties hebben ook schriftelijk gereageerd en hebben hierbij kanttekeningen geplaatst. Hieronder zullen deze worden behandeld.

Provinciale Planologische Commissie.

Inhoud reactie.

1. Verzocht wordt de consistentie van het plan nog een goed door te werken vanwege het ontbreken van plannen ter verantwoording van het nieuwe plan en de onduidelijkheid die hierdoor ontstaat (cat. I).
2. In het kader van natuur en landschap is geconstateerd dat het plan een uitwerking mist van de ecologische verbindingzone langs de Bavelse Ley en een onderbouwing van de versmalling van deze zone t.o.v. het voorontwerp uit 2000. Vragen zich ook af waar nu exact de begrenzing van deze zone ligt gelet op de twee bestemmingen (water en groenvoorzieningen) welke in het plan zijn opgenomen. Verder wordt verzocht de bestemming van een bosperceel ten noorden van de Bavelseweg (nu woondoeleinden) voor het functioneren van de ecologische zone te wijzigen met dien verstande dat de onbebouwde status behouden blijft (cat I).
In het gebied ten zuiden van de Bavelse laan wordt niet voorzien in een ecologische zone terwijl de gehele beek in het Streekplan wel als zodanig is aangewezen. Het is wenselijk te bezien of mogelijk tot een bijbehorende inrichting kan worden gekomen wellicht via een wijzigingsbevoegdheid als realisatie op korte termijn niet mogelijk zal zijn (cat. II).
3. Gevraagd wordt in de voorschriften het aantal maximaal te bouwen woningen op te nemen (cat. II).
4. Gevraagd wordt binnen de bestemming Woondoeleinden de vestiging van kleine bedrijven met een lage milieubelastingscategorie mogelijk te maken. Dit om de leefbaarheid en werkgelegenheid in de wijk te bevorderen (cat. II).

5. De molenbiotoop voor bergkorenmolens "De Hoop" dient in de voorschriften en op de plankaart te worden verwerkt (cat. II).
6. De historische lijnen dienen, zoals dat ook in de toelichting is aangegeven, in de voorschriften van een beschermende regeling te worden voorzien (cat. II).
7. In het kader van de archeologie dient in de voorschriften een regeling te worden opgenomen voor de middelhoge verwachtingswaarde binnen het plangebied. Verder wordt gevraagd de tekst en het kaartje in de toelichting in dit kader met elkaar in overeenstemming te brengen (cat. II).
8. Er zitten wat omissies in de plankaart en de voorschriften. Zo ontbreekt op de plankaart een dwarsprofiel van de A27; de geluidswal dient veiliggesteld te worden, de aanvliegroute heeft geen aanduiding in de legenda, de bouwgrenzen ontbreken op de plankaart, art. 3.2. onder c dient verduidelijking.
9. Tenslotte wil de commissie graag geïnformeerd worden over de mobiliteitseffecten in brede zin en de wijze waarop die effecten ook in bestuurlijke zin met de betrokken participanten worden opgelost (cat. II).

Commentaar.

1. Het betreft hier een bestemmingsplan waarbinnen het grootste deel van de woningbouw reeds is gerealiseerd. De planvorming is zeker niet snel in elkaar "gedraaid" zoals de PPC doet vermoeden. Afgevraagd wordt waar de consistentie ontbreekt en welke onderzoeken zouden ontbreken. Het belangrijkste onderzoek dat ten tijde van het vorige voorontwerp van het bestemmingsplan is gemaakt betreft de geluidsrapportage ten behoeve van het afschermen van het plangebied van de A27. Dit onderzoek is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Verder is in de paragraaf ten aanzien van archeologie aangegeven dat diverse onderzoeken zijn uitgevoerd en wat deze aan het licht hebben gebracht. Onder punt 7 van dit commentaar wordt hierop verder nog ingegaan. Verder geeft het plangebied weinig reden tot het uitvoeren van andere onderzoeken dan er al zijn uitgevoerd. Deze achtergrond van deze opmerking kan dan ook niet echt worden doorzien.
2. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de zone tussen de Bavelse Leij en de woningbouw bestemd tot Natuur. Hiermee is het behoud van deze zone beter beschermd. Hieruit mag ook blijken dat deze zone dus niet is versmald ten opzichte van het eerste ontwerp. Het bosperceel ten noorden van de Bavelseweg is daar niet meer aanwezig. Op dit perceel zijn reeds twee woningen gebouwd.
De Bavelse Leij ten zuiden van de Bavelseweg wordt in het nieuwe bestemmingsplan begrensd door onbebouwd agrarisch gebied. In het ontwerp is in de voorschriften, zoals ook is voorgesteld in de reactie op het plan, een wijzigingsbevoegdheid voor het gebied met de bestemming Agrarische doeleinden naar de bestemming Natuur opgenomen. Op die manier wordt de realisatie van de ecologische zone langs die beek op termijn mogelijk gemaakt.
3. Het opnemen van het aantal te bouwen woningen binnen het plangebied zal de flexibiliteit binnen het plangebied frusteren. Elke overschrijding hiervan zal een bestemmingsplanwijziging tot gevolg moeten hebben. Het nut hiervan, in relatie tot de opmerkingen inzake de differentiatie van woningbouw, wordt verder niet ingezien.
4. Binnen de bestemming is dit al mogelijk gemaakt via een vrijstellingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.3 onder c.
5. In het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO voor de aaleg van de geluidwal ten behoeve van het ondehavige plangebied is deze materie ook aan de orde geweest. In dat kader is indertijd een windtunnelonderzoek gedaan door Adviesbureau Peutz en Associates BV (GW 3119-1 d.d. 15 september 1999). Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat door de aanleg van de geluidwal (15 meter hoog) het functioneren van de molen weliswaar wordt beïnvloed doch indien binnen een afstand van 300 tot 350 meter uit de molen geen beplanting wordt toegepast op de wal de effecten beperkt zullen zijn. Met dit onderzoek is tevens rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan en dan met name het bepalen van de hoogte van de bebouwing binnen

het plangebied en dan met name binnen de zone van 300 tot 350 meter uit de molen. Hiermee is het opnemen van een molenbiotoop, nog afhankelijk of deze objectief kan worden vastgesteld, niet noodzakelijk is geacht. In de toelichting is een en ander ook nog meegenomen.

6. De hier bedoelde straten zijn in hun huidige vorm in het bestemmingsplan met een bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden opgenomen en hebben hiermee naar onze mening voldoende bescherming.
7. In de tekst in de toelichting is inderdaad een foutje geslopen bij het opmaken van de tekst met de kaartjes. In het ontwerp van het bestemmingsplan is het een en ander aangepast. Zo is de tekst met de kaartjes in de toelichting in zijn geheel vervangen. Op de plankaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden opgenomen en van een adequate (dubbel)bestemming voorzien.
8. Van de A27 is alsnog een dwarsprofiel op de plankaart opgenomen. Ook is in de voorschriften de geluidswal langs de A27 veiliggesteld met verwijzing naar een aanduiding op de plankaart naar het gebied waar deze is aangelegd. De aanvliegroute is van de kaart verwijderd omdat vanwege de maximale hoogte van de gebouwen in deze aanvliegroute, welke ruimschoots beneden de toegestane hoogte blijft, deze voor dit plangebied niet van belang is. Een en ander is wel in de toelichting verantwoord. In de legenda zijn alsnog de bouwgrenzen aangeduid. Artikel 3.2. onder c gaat over eventueel al bestaande bouwwerken welke niet voldoen aan de bebouwingsvoorschriften. Hiervoor is geen eenduidige regeling op te nemen omdat de overschrijdingen divers zijn. Met deze algemene bepaling zijn al deze overschrijdingen gelegaliseerd en kunnen deze gehandhaafd worden.
9. In paragraaf 2.5 van de toelichting op het bestemmingsplan is de verkeersstructuur voor het plangebied verwoord.

Brabantse Delta.

Inhoud reactie.

Het Waterschap stelt voor de waterparagraaf uit hoofdstuk 3 te verplaatsen naar hoofdstuk 7 in de nabijheid van de paragraaf "Water". Voor het overige heeft het Waterschap geen opmerkingen op het plan.

Commentaar.

Aan het verzoek van het Waterschap is voldaan.

Brabantse Milieufederatie.

Inhoud reactie.

In het plangebied ligt volgens de BMF 4 ha GHS-natuur, EHS multifunctioneel bos, en deze is niet op de voorgeschreven manier beschermd. Deze is zelfs helemaal wegbestemd en is op de betreffende locatie voorzien in woningbouw. Het gaat hierbij om de bosgebieden aan de Oude Bredaseweg. Deze bosgebieden dienen echter op een adequate manier, zoals voorgeschreven in het Streekplan, te worden beschermd.

Verder stelt de BMF dat op grond van de jurisprudentie (Vrachelen III) een afstand in acht dient te worden genomen van minimaal 50 meter tot bos- en natuurgebieden. In dit geval is hieraan dus ook niet voldaan.

Tenslotte is de BMF van mening dat de bescherming van de ecologische zone nabij de Bavelse Ley, met de thans gegeven bestemmingen, onvoldoende is en is er geen rekening gehouden met de molenbiotoop van de molen in Bavel.

Commentaar.

Binnen het plangebied ligt zeker geen 4 ha Groene Hoofdstructuur. Op grond van plankaart 1 Ruimtelijke Hoofdstructuur van het Streekplan Brabant in Balans kan evenmin worden

vastgesteld of er GHS-gebieden binnen het plangebied aanwezig zijn. In het gebied zelf zijn geen bospercelen meer aanwezig. Uit vergelijking van luchtfoto's van verschillende jaren is gebleken dat er in 1999 inderdaad een groter bosperceel aanwezig was aan de zuidzijde van het plangebied. Op de luchtfoto uit 2000 blijkt dat de bomen op dit perceel zijn gekapt, waarschijnlijk door de eigenaar van het perceel. Binnen het plangebied is nog een perceel aanwezig waarop nog bomen staan en deze grond is bestemd tot Woondoeleinden en het is de bedoeling dat hierop gebouwd gaat worden.

Ten aanzien van de aangehaalde jurisprudentie wordt opgemerkt dat deze in het onderhavige geval niet van toepassing is. In het door de BMF aangehaalde casus was sprake van een bosgebied dat op basis van onderzoek zodanig waardevol was dat dit niet betreden mocht worden en in het onderzoek was voorgesteld met woningbouw voldoende afstand van het bosgebied te nemen. In het plan Vrachelen III had men echter woningbouw gepland rechtstreeks grenzend aan het betreffende bosgebied.

Ten aanzien van de bestemming van de ecologische zone rond de Bavelse Ley wordt opgemerkt dat deze is gewijzigd in de bestemming Natuur. Hiermee is de gewenste bescherming beter veiliggesteld.

Brandweer Midden- en West-Brabant.

Inhoud reactie.

Voor het bepalen van het groepsrisico is verwezen naar een TNO rapport "Externe veiligheid van vijf ontwikkelingslocaties in Breda". De woonwijk Nieuw Wolfslaar is hierin niet meegenomen en bovendien zijn verkeersgegevens uit 1997 gebruikt. Voorgesteld wordt deze risicoberekening voor de wijk Nieuw Wolfslaar opnieuw te laten uitvoeren met recente vervoersgetallen. Voorts ontbreekt in het plan ook de verantwoording van het groepsrisico.

Verder stellen zij voor in het plan een aantal maatregelen voor te schrijven ter verbetering van de veiligheid in het plangebied zoals het vastleggen van de bevolkingsdichtheid om het groepsrisico te verkleinen, het ontmoedigen van de bouw van kwetsbare objecten binnen 200 meter uit de weg en bebouwing voor mensen die minder zelfredzaam zijn zo veel als mogelijk ook buiten die 200 meter grens uit de rijksweg. Daarnaast worden ook nog een aantal bouwkundige maatregelen voorgesteld.

Tenslotte zijn ook nog opmerkingen gemaakt over het ontbreken van bluswatervoorzieningen langs de rijksweg en voorgesteld wordt deze alsnog aan te brengen.

Commentaar.

De gevraagde verantwoording van het groepsrisico is alsnog in de toelichting opgenomen.

Ten aanzien van het ontbreken van bluswatervoorzieningen langs de Rijksweg wordt opgemerkt dat dit geen zaak is die in een bestemmingsplan worden meegenomen. Binnen het woongebied zullen de vereiste bluswatervoorzieningen, zoals te doen gebruikelijk, in het bouw- en woonrijpmaken worden meegenomen.

9.2. Inspraak

Over het voorontwerp van het plan is tevens inspraakronde worden georganiseerd met de inwoners. Hiertoe is het plan ter inzage gelegd en is tijdens de terinzagelegging een inspraakavond georganiseerd. Via een in het plangebied te verspreiden Breda Bericht en een bekendmaking in het Stadsblad is hiervan kennisgegeven.

Tijdens de terinzagetermijn zijn een groot aantal inspraakreacties ingekomen. Deze zijn in een aparte commentaarnota samengevat en van commentaar voorzien. Deze commentaarnota is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

