

Toelichting

Bestemmingsplan Heuvel,
Dr. Struyckenstraat 100

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en plangrenzen	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Planvorm	4
1.5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Positionering plangebied	5
2.3 Ruimtelijkestructuur	5
2.4 Functionele structuur	7
Hoofdstuk 3 Beleid	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Stedebouwkundige opzet / Herstructurering	18
4.3 Beschrijving op onderdelen	18
Hoofdstuk 5 Milieu en Landschap	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Bodem	21
5.3 Water	22
5.4 Ecologie	23
5.5 Bedrijven	24
5.6 Geluid	25
5.7 Luchtkwaliteit	26
5.8 Externe veiligheid	27
5.9 Duurzaamheid	28
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Hoofdopzet	29
6.3 Bestemmingen	30
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	31
7.1 Inleiding	31
7.2 Financiële uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 8 Communicatie	32
8.1 Inleiding	32
8.2 Procedure	32

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

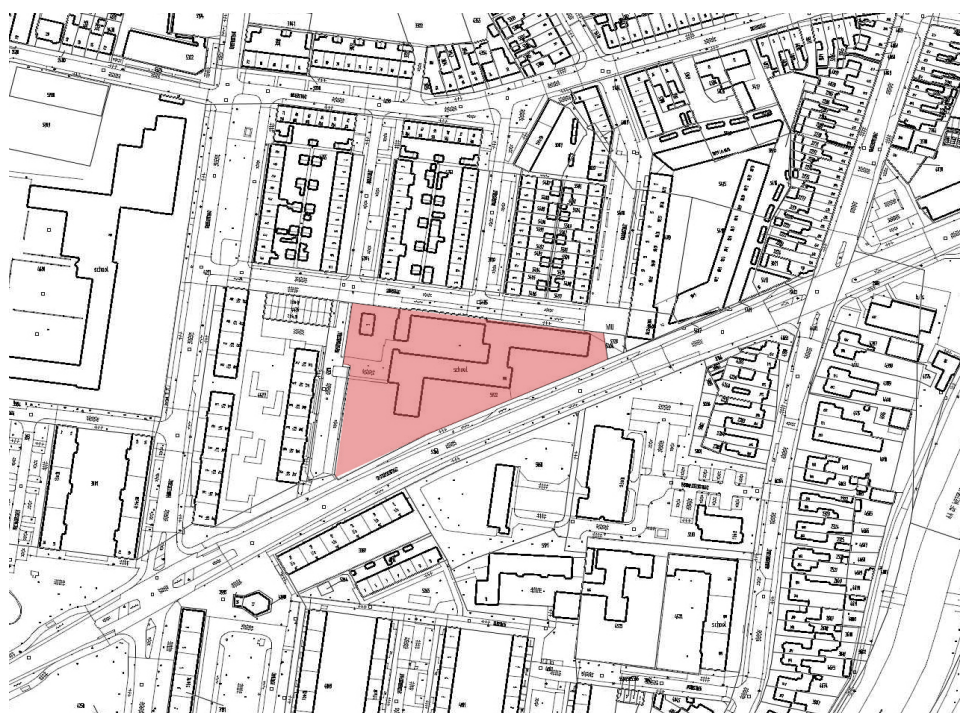
Binnen de wijk Heuvel speelt een vernieuwingsproces waarbij diverse locaties worden herontwikkeld. De opgave is om te komen tot een wijk met woningen die bereikbaar zijn voor alle bevolkingsgroepen en waarin huidige bewoners van de wijk een vooruitgang kunnen maken in hun wooncarrière. Laurentius is voornemens om het voormalig schoolgebouw aan de Dr. Struyckenstraat 100 en de woning aan de Mgr. Frenckenstraat 3 te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het betreft een ontwikkeling van circa 97 appartementen in overwegend de bereikbare categorie. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Heuvel'. De gemeente is voornemens haar medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in de wijk Heuvel aan de zuidwest zijde van het centrum van Breda. Het gebied omvat het perceel met het voormalig schoolgebouw aan de Dr. Struyckenstraat nummer 100 en de woning aan de Mgr. Frenckenstraat 3, kadastraal bekend als perceel 5722, sectie I, gemeente Princenhage. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 5.832 m².

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- in het noorden: door de Sabastraat met aangrenzende woonbebouwing;
- in het zuiden: door de Dr. Struyckenstraat;
- in het oosten: door het fietspad tussen de Dr. Struyckenstraat en de Sabastraat – Curaçaostraat;
- en in het westen: door de Mgr. Frenckenstraat.



ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan 'Heuvel', vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 6 januari 2009 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 17 april 2009. De percelen kennen hierin de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Tuin', en 'Wonen'. Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan op grond van de vigerende bestemmingen en bijbehorende bouwregels.

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van een appartementencomplex op het perceel ter plaatse van het voormalige schoolgebouw aan Dr. Struyckenstraat 100 en de woning Mgr. Frenckenstraat 3. Daar dit bestemmingsplan een functieverandering betreft en op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Dr. Struyckenstraat 100'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 is tot slot het communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

De wijk Heuvel ligt in het zuidwestelijk deel van de stad Breda. De wijk 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). De wijk 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 een bijzondere wijk vanwege de kwaliteit van de wijk als woonmilieu en de aanwezige cultuurhistorische waarde. De wijk kan worden beschouwd als staalkaart van stedenbouw- en architectuurstromingen met betrekking tot wonen in de Wederopbouw van de jaren '50 van de vorige eeuw. Hoewel Heuvel stedenbouwkundig 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.

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van de wijk Heuvel aan de Dr. Struyckenstraat, de Sabastraat en de Mgr. Frenckenstraat. Het betreft de locatie van een voormalig schoolgebouw.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

De noordoostelijk woonbuurt van Heuvel (van Peutz) is zowel ruimtelijk als qua woningtype sterk afwijkend van het zuidwestelijke deel (van Granpré Molière). 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 voornamelijk uit appartementenblokken van 3 en 4 lagen hoog op een plint en met een kap. In zijn visie was het woonblok, in plaats van de eengezinswoning, de kleinste ruimtelijke eenheid.

Alle bebouwing is op functionele grondslag noord-zuid georiënteerd, waardoor de woningen vanuit het oosten en het westen bezond kunnen worden. 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.

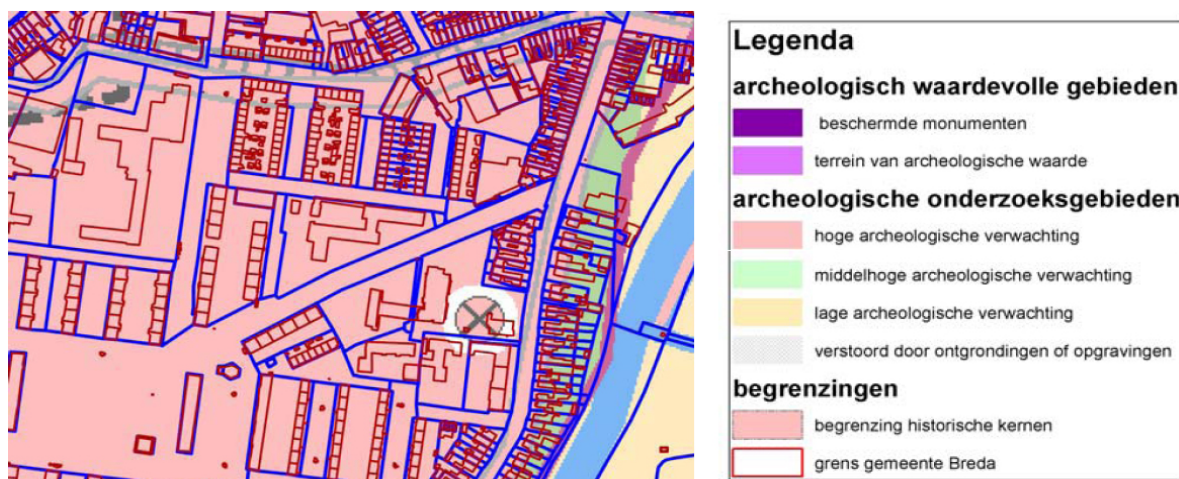
Kenmerkend voor de opvattingen van Peutz is ook het ontbreken van een directe relatie tussen de bebouwingstructuur en de functionele structuur. Daar waar bij Granpré Molière de voorzieningen zijn geconcentreerd op het belangrijkste plein, worden de voorzieningen bij Peutz juist verspreid over een aantal plaatsen. Het Dr. Struyckenplein is het centrale punt in de buurt.

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.

2.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden gelegen. Het plangebied is gelegen in de wijk Heuvel. Een groot deel van deze wijk heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart een hoge historische stedenbouwkundige waarde. Na de tweede wereldoorlog zijn de plannen voor het zuidwestelijke en oostelijke deel van Heuvel ontworpen door de stedenbouwkundigen/architecten Granpré Molière, Schaap en Peutz. Beide plannen hebben een duidelijke en onderling verschillende opvatting over “het wonen” en zijn in die zin van bijzondere betekenis voor de volkshuisvesting in Breda en Nederland. Het plangebied ligt in het oostelijk deel van de wijk dat is ontworpen door architect Peutz.

Het plangebied ligt in een zone van hoge archeologische verwachting op de gemeentelijke verwachtingenkaart. Bij de herinrichting van het plangebied zal de ondergrond worden geroerd in verband met de sloop van het voormalige schoolgebouw en vervolgens de bouw van de woningen en de aanleg van een halfverdiepte parkeergarage. Het is dan ook van belang de archeologische verwachting nader te toetsen en eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen.



Uitsnede gemeentelijke verwachtingenkaart archeologie

In 2009 is een Inventariserend archeologisch Veldonderzoek uitgevoerd op het terrein van Dr. Struijckenstraat 100. Hierbij is gebleken dat het hele terrein in de twintigste eeuw is verstoord tot in de natuurlijke bodem. Vermoedelijk is dat bij het bouwrijpmaken voor de bestaande bebouwing gebeurd. Archeologische sporen en vondsten zijn op het terrein niet aangetroffen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

2.3.3 Groen

Haaks op de ruimtelijke structuur (infrastructureel en bebouwing) van de wijk staat de groenstructuur. De hoofdgroenstructuur van de wijk wordt gevormd door de kwaliteit van het buitengebied dat, via de groenzone langs de Turfvaart, diep de wijk binnendringt. Het netwerk van groene ruimten zorgt voor een hoge ruimtelijke kwaliteit van de gehele wijk. Tussen de wijken 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. Op een lager schaalniveau is eveneens zorgvuldig met het groen omgegaan.

Binnen het plangebied staan een aantal bomen bij de Mgr. Frenckenstraat en aan de Dr. Struyckenstraat. Het zijn grote volgroeide bomen die een bijdrage leveren aan het groene beeld langs de Dr. Struyckenstraat.

2.3.4 Verkeer

De wijk kent een eigen ruimtelijke structuur. Drager in de infrastructuur en ruimtelijke opbouw is de wijkontsluitingsweg de Dr. Struyckenstraat. Deze voert van oost naar west door de wijk. Het plangebied is gelegen direct grenzend aan de Dr. Struyckenstraat en wordt ontsloten via de Mgr. Frenckenstraat.

2.3.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling.

2.4 Functionele structuur

Functioneel is de wijk Heuvel vooral een woonwijk. De aanwezige andere functies spelen veelal een rol in de ondersteuning van deze woonfunctie. Zo ligt ten noorden van het plangebied het VOS-terrein dat tot recent functioneerde als wijkbedrijventerrein en momenteel wordt herontwikkeld voor woningbouw. Het voormalig schoolgebouw aan Dr. Struyckenstraat 100 herbergt momenteel het project buurt-economie en de tijdelijke jongerenruimte. Het ligt reeds lange tijd in de verwachting dat de locatie van het schoolgebouw aan de Dr. Struyckenstraat wordt herontwikkeld.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie".

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk streeft naar krachtige steden waar een grote diversiteit aan woningen, voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig is. Binnen woonwijken moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor de bewoners. Onder andere herstructurering en stedelijke vernieuwing spelen hierbij een belangrijke rol. Bestaande bedrijven, winkels en overige voorzieningen dienen de ruimte te krijgen om te ontwikkelen.

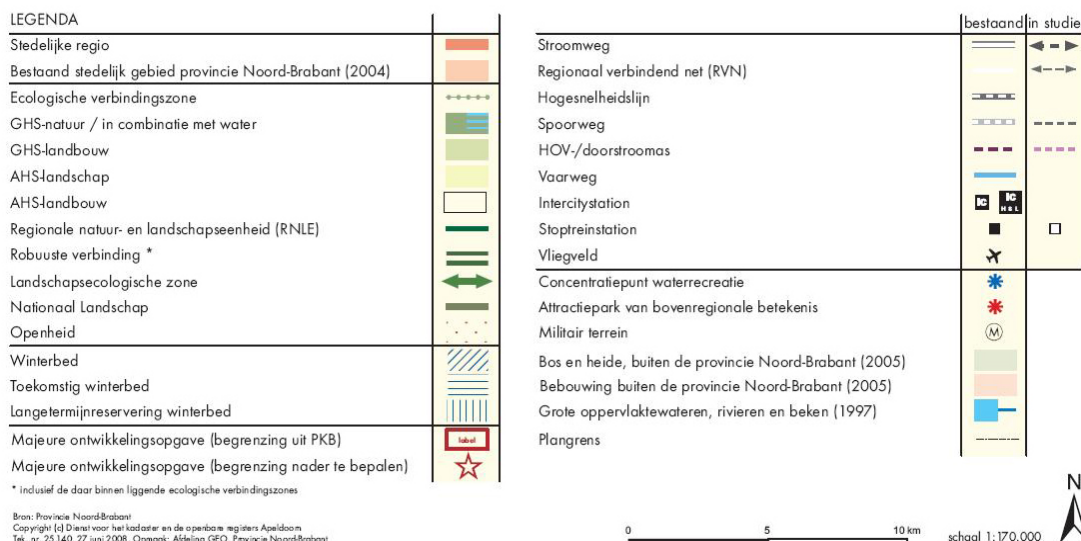
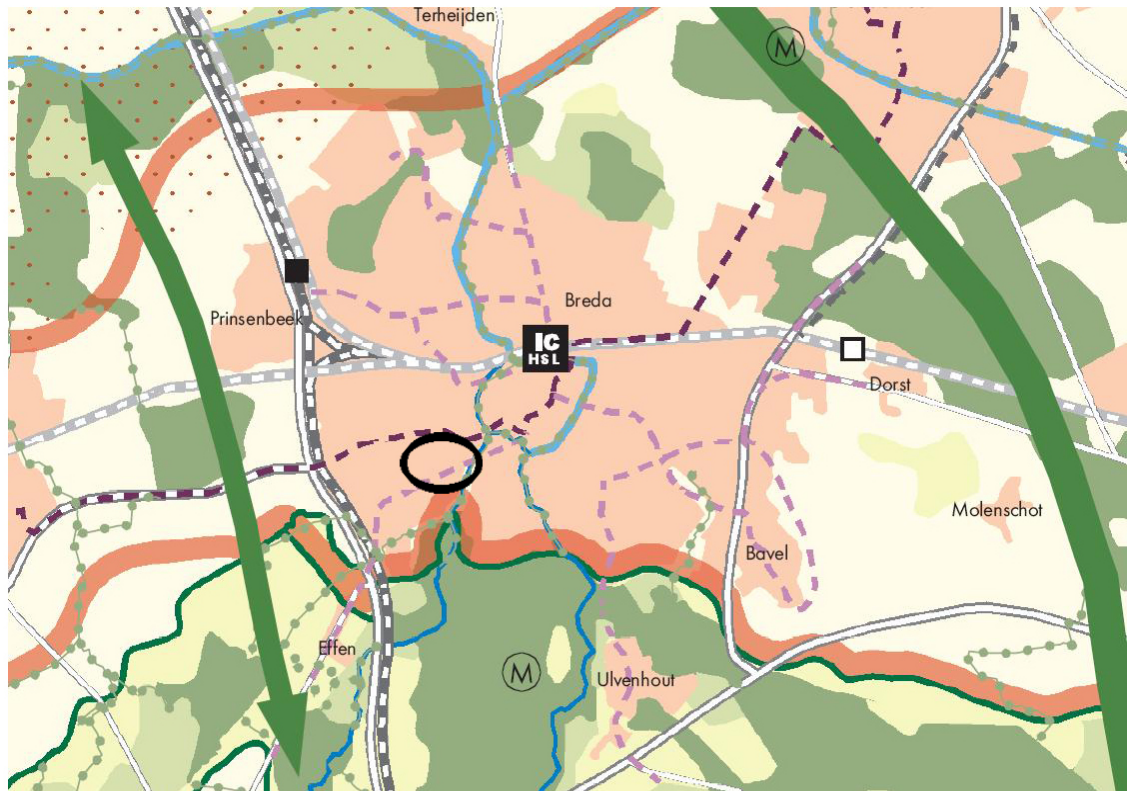
3.3 Provinciaal beleid

Brabant in ontwikkeling, Interimstructuurvisie noord-brabant

De op 1 juli 2008 in werking getreden Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. De hoofdlijnen van beleid uit de Interimstructuurvisie komen overeen met het beleid uit het streekplan Brabant in balans (2002). In de Interimstructuurvisie is een ruimtelijke visie voor 2020 ontwikkeld: *"In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant"*.

De vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

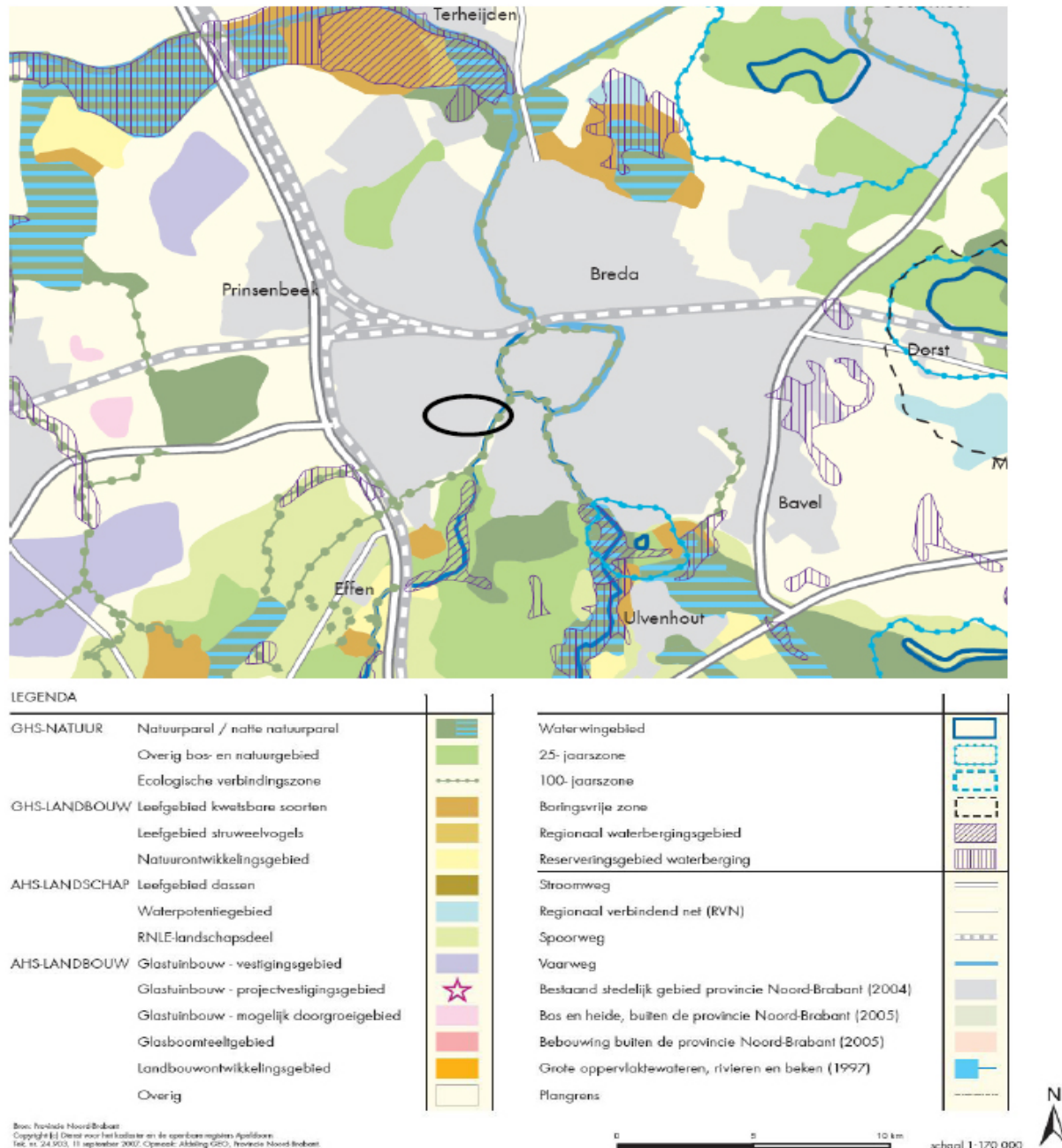


Uitsnede uit plankaart Interimstructuurvisie met aanduiding plangebied

Uit de plankaart behorende bij de Interimstructuurvisie blijkt dat de locatie is gelegen binnen het bestaande stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Interimstructuurvisie, respectievelijk het Streekplan ten aanzien van de ontwikkeling van woonfunctie en inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied.

Paraplunota ruimtelijke ordening

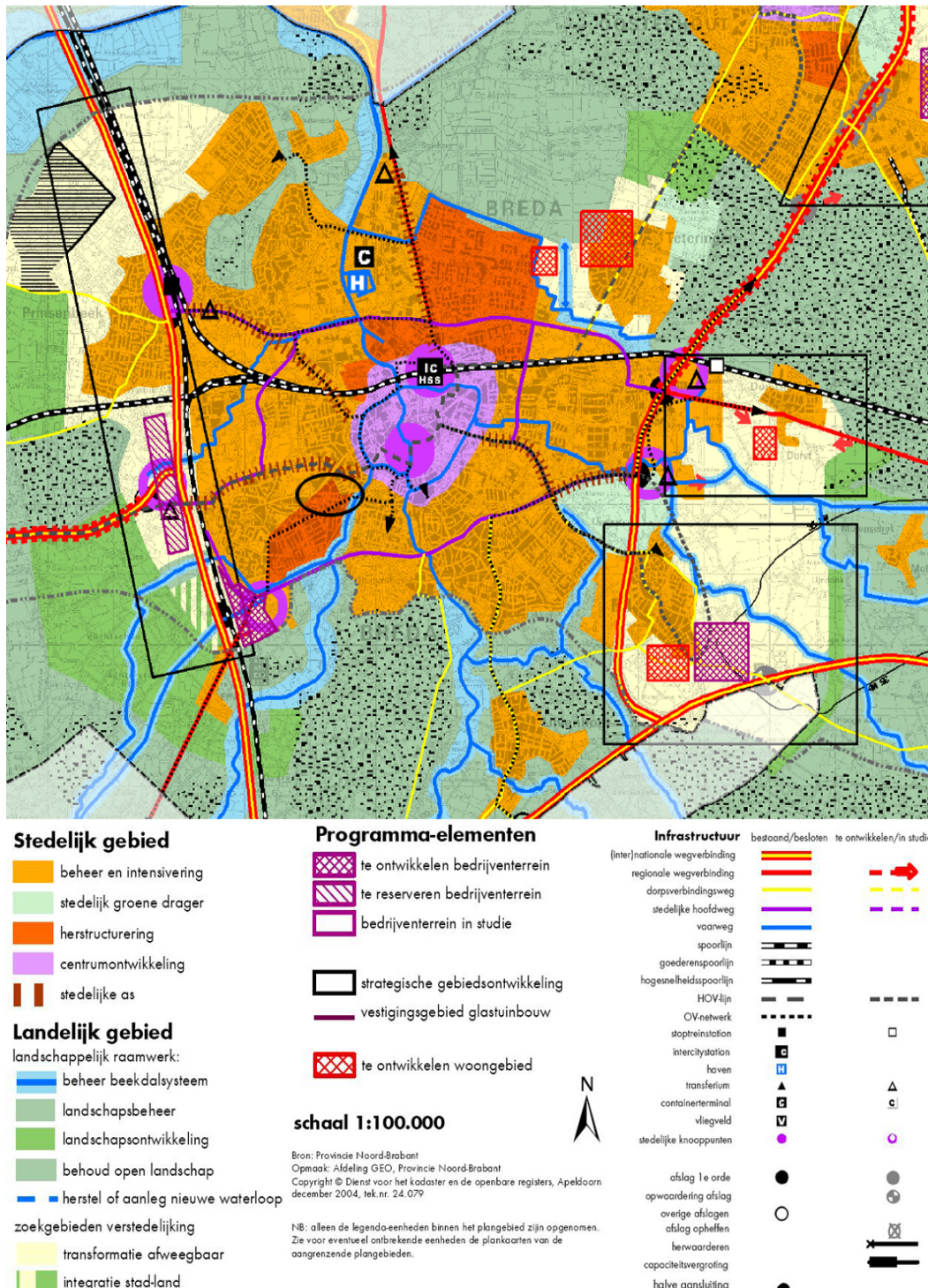
De paraplunota ruimtelijke ordening is een concretisering van het beleid zoals dit in de Interimstructuurvisie is aangegeven en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Het hoofddoel is gelijk aan dat van de Interimstructuurvisie. In de Paraplunota zijn de kaderstellende uitgangspunten van de Interimstructuurvisie verder geconcretiseerd. Het kan dus als uitwerking van de globale structuurvisie worden beschouwd. Het plangebied is in de Paraplunota aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)'. De voorgenoemde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Paraplunota.



Uitsnede uit plankaart Paraplunota met aanduiding plangebied

Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg

In het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 21 december 2004, is het globale verstedelijkingsbeleid uit het streekplan uitgewerkt. De voor de regio Breda-Tilburg gewenste ontwikkelingen zijn aangegeven in dit plan. In het stedelijk gebied is aangegeven welke gebieden voor beheer en intensivering in aanmerking komen en welke gebieden hergestructureerd zullen worden. In het buitengebied is eenzelfde onderscheid gemaakt in landschapsbeheer- en ontwikkelingsgebieden. Daarnaast zijn transformatiegebieden benoemd waar de transformatie van buitengebied naar stedelijk gebied mogelijk is indien daarvoor een programma is.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg met aanduiding projectlocatie

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied met de aanduiding 'herstructurering'. In stedelijke gebieden moet bij herstructurering aan worden gesloten op de ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden van dat gebied. Herstructureringsgebieden zijn gebieden waar nu of in de toekomst een herstructureringsopgave ligt. Stedelijke vernieuwing door herstructurering wordt in deze gebieden bevorderd waarbij functieveranderingen mogelijk zijn. De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van een school naar een appartementencomplex waarbij zal worden aangesloten op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden als gesteld in het Uitwerkingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

De Structuurvisie vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke planning en uitwerkingen.

Breda zal zich de komende jaren ontwikkelen tot een dynamische stad, een euregionaal centrum en een vitale stad. Deze kent een harmonieuze bevolkingsopbouw, waarin elke groep burgers evenredig vertegenwoordigd is. Daarbij gaat de stad voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling waarbij stad en land, wonen en werken, bereikbaarheid en leisure/recreatie, oud en modern, natuur en water in samenhang met elkaar ontwikkeld worden. Naast de ontwikkeling en vernieuwing van de stad middels transformatie en wijkontwikkeling zet Breda zich in voor de te herstructureren werkgebieden en de instandhouding van de kwalitatief goede woon- en werkgebieden.

Op basis van de Stadsvisie Breda (1999-2005) zijn voor de Structuurvisie Breda 2020 de volgende drie stedelijke ontwikkelingsambities geformuleerd:

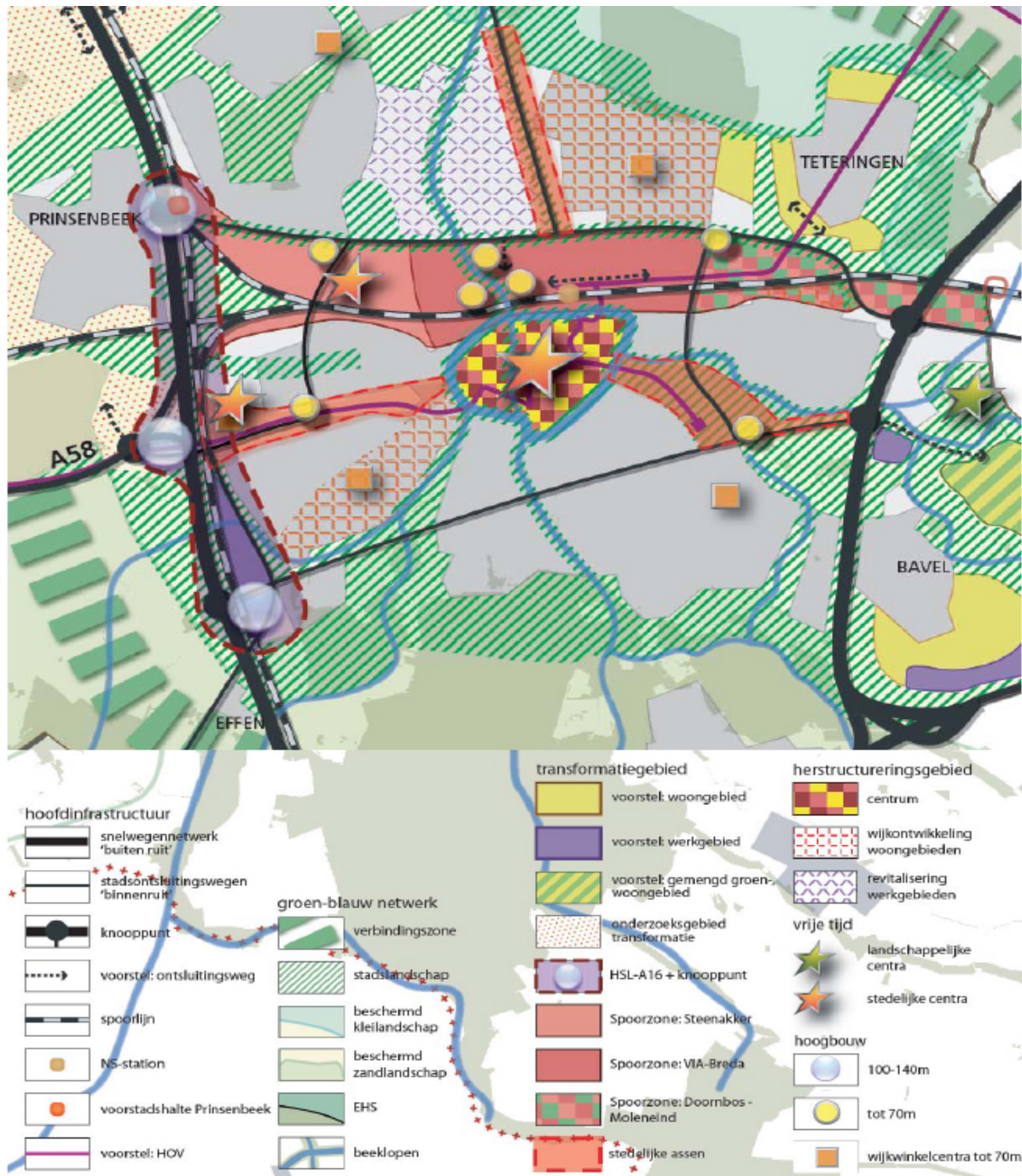
- Breda, een stad waar het goed toeven is, met aantrekkingskracht op mensen van binnen en zeker ook van buiten de stad, zowel sociaalcultureel als zakelijk-economisch;
- Breda, een complete en duurzame stad voor haar inwoners, op het gebied van wonen, werken, zorg en cultuur;
- Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

De Structuurvisie gaat uit van programmadoelen voor:

- wonen: circa 185.000 inwoners in 2020, 15.000 nieuwe wooneenheden, woonkansen voor oudere en jonge mensen;
- werken: circa 110.000 arbeidsplaatsen in 2020, 250 ha nieuwe bedrijventerreinen, arbeidsplaatsen voor hoog- en lageropgeleiden;
- een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad;
- een infrastructuur die de bereikbaarheid van de stad in stand houdt;
- een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat binnen de structuurvisie is aangeduid als 'wijkontwikkeling woongebied'. Hierbij gaat het om herstructurering met kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik. Deze aanduiding omvat de gebieden Hoge Vucht, Linie, Doornbos, Heuvel en Driesprong. De Hoge Vucht en Heuvel behoren tot de 56 aandachtswijken van het Rijk. Ten behoeve van de ontwikkeling is in 2001 reeds de 'Ontwikkelingsvisie Heuvel' vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van een school naar een appartementencomplex waarbij zal worden aangesloten op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden als gesteld in de structuurvisie Breda.



Uitsnede uit plankaart structuurvisie Breda 2020

Woonvisie

De Woonvisie Breda 2007-2010 is een vervolg op de nota's Maatwerk Wonen en Perspectief Wonen. De Woonvisie geeft inzicht in de huidige stand van het wonen in Breda, reageert op de ontwikkelingen en trends en zoekt oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. De Woonvisie is verder uitgewerkt in gebiedsdoelen wonen en prestatieafspraken met corporaties.

Het woonklimaat in en de perspectieven voor Breda zijn goed. Vitaliteit, kwaliteit, keuzemogelijkheid en 'samen doen' zijn de centrale thema's in de visie op wonen van de Gemeente Breda. De visie op wonen in Breda is als volgt geformuleerd:

"Breda wil in 2020 een vitale stad zijn. Huishoudens uit Breda maar ook van buiten Breda, met bijzondere aandacht voor jonge huishoudens, vestigen zich bewust in Breda, omdat ze daar kunnen kiezen uit een variëteit aan woonmilieus en woonsferen en daarbinnen uit bouw- en woontechnisch goede woningen en prettige en goed beheerde woonomgevingen. Breda bereikt dit door het leggen van een focus op samen en doen."

Deze visie is vertaald naar een aantal doelen, namelijk:

1. 30% van de nieuwbouwproductie bestaat uit bereikbare woningen;
2. Mogelijkheden tussen huur en koop verruimen;
3. Aandacht voor specifieke doelgroepen;
4. Sociale samenhang en leefbaarheid bevorderen;
5. Kwaliteit met aandacht voor de energieprestaties;
6. Goede communicatie en samenwerking met bewoners, instellingen en bouwers.

De wijk Heuvel is in de Woonvisie aangewezen als wijkontwikkelingsgebied. Extra aandacht krijgt communicatie met en participatie van de bewoners. Vanuit het woonbeleid is de insteek betrokkenheid bij en zeggenschap over de woning en woonomgeving.

De ontwikkeling van een appartementencomplex in dit wijkontwikkelingsgebied past middels de realisatie van bereikbare woningen (huur en koop) binnen de Woonvisie Breda.

Ontwikkelingsvisie Heuvel 2010-2015

De gemeenteraad heeft in 2009 de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2010-2015 vastgesteld als actualisatie van de ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015. Deze Ontwikkelingsvisie geeft de aanpak weer van het vernieuwingsproces van deze wijk voor de komende jaren. De ontwikkelingsvisie is opgesteld in samenwerking met Stichting Wijkbelang Heuvel, WonenBredburg, Laurentius en de gemeente.

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

Investeren 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 inkomenscategorieën. 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 acht doelstellingen:

5. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit wordt gewaarborgd door voorafgaand aan elke fysieke ingreep randvoorwaarden neer te leggen.
6. De nieuwbouwprojecten in de komende jaren worden opgeleverd volgens de afgesproken planning en aantallen.
7. In 2010 is er een vastgesteld sociaal programma voor Heuvel, dat tot stand is gekomen met inbreng van alle betrokken partners en ook door hen allen gedragen wordt.
8. De scores in Heuvel in de wijkmonitor op de indicatoren leefbaarheid, woonomgeving en verloedering zijn in 2015 minstens gelijk aan het Bredaas gemiddelde.
9. Verbeteren van de onderwijssituatie voor de verschillende leeftijdscategorieën.
10. De voorzieningen worden ontwikkeld en gebouwd conform planning en dragen bij aan een optimaal voorzieningenklimaat, waardoor de scores in de wijkmonitor met betrekking tot de waardering voor voorzieningen in de loop van de jaren geleidelijk stijgen.
11. Er wordt in 2010 onderzocht of er een bedrijfsverzamelgebouw voor startende en doorstartende bedrijven in Heuvel kan komen, dat een stedelijke voorziening is.
12. Het werkloosheidspercentage van de beroepsbevolking in Heuvel is in 2015 op een stedelijk gemiddelde: minimaal 80% van de bewoners van Heuvel is aan de slag, waar mogelijk via betaald werk.

Strekking van de ontwikkelingsvisie voor wonen is dat Heuvel een meer gevarieerde opbouw van woningen krijgt. Er zijn in 2001 12 locaties benoemd waar ingrepen in of ten behoeve van de woningvoorraad in de periode 2001 - 2015 plaatsvinden en zullen plaatsvinden. Onderhavige ontwikkelingslocatie viel hier niet binnen. De locatie is echter wel aangewezen voor een nieuwe functie vanuit particuliere initiatieven en past binnen het beleid zoals gesteld in de ontwikkelingsvisie 2001-2015 en zoals vastgelegd in de actuele ontwikkelingsvisie 2010-2015.

Parkeernota

In de gemeentelijke Parkeernota is het aantal benodigde parkeerplaatsen per ruimtelijke of functionele ontwikkeling opgenomen. Voor een appartementencomplex met bereikbare woningen gelegen in de schil van Breda geldt een norm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. De ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex met circa 97 woningen. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in een kelder onder het gebouw en in de openbare ruimte. Er wordt voldaan aan de parkeernorm zoals nader aangegeven in paragraaf 4.3.2.

Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gesitueerd in het zuidwesten van Breda en valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Heuvel', vastgesteld op 6 januari 2009 en op 17 april 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

De percelen van het plangebied kennen hierin de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Tuin', en 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn tevens de functieaanduiding 'wonen' en de bouwaanduiding maximale bouwhoogte 12 meter opgenomen. Het gehele plangebied heeft tevens de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan op grond van de vigerende bestemmingen en bijbehorende bouwregels.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en wonen ter plaatse van de aanduiding wonen met daarbij behorende terreinen, structuren en voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met een maximale hoogte van 12 meter. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bepaalde hoogte toegestaan.

Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of ambachtelijke activiteit met daarbij behorende terreinen, structuren en voorzieningen. De bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, veranderd en uitgebreid met inachtneming van de bouwregels.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex. Het gewenste bouwvolume is in situering en omvang hier niet toegestaan conform de bestemmingen en bijbehorende bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft een vergroting van het bouwvlak richting de Mgr. Frenckenstraat en een toename in de bouwhoogte tot 17 meter voor een gedeelte van het gebouw aan de Dr. Struyckenstraat. Middels dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de bouw van een appartementencomplex met circa 97 appartementen ter plaatse van het voormalige schoolgebouw op het perceel aan de Dr. Struyckenstraat 100 en de woning Mgr. Frenckenstraat 3.

4.2 Stedebouwkundige opzet/Herstructurering

Het plangebied ligt in het oostelijke deel van de wijk Heuvel dat ontworpen is door architect Peutz. De stedenbouwkundige structuur is hier gebaseerd op een zakelijke typologie met strokenbebouwing. De bouwstroken betreffen zowel appartementengebouwen als rijwoningen. De stroken zijn alle gesitueerd in noord-zuidrichting, doorsneden door de Dr. Struyckenstraat.

Aan de Dr. Struyckenstraat vormt het plangebied samen met de tegenovergelegen nieuwbouw aan de Oranjeboomstraat – Pastoor Dekkersstraat, een bijzonder ruimtelijk element door de groene inrichting van de percelen. Het vormt een tegenpool met de stedelijke en stenige ruimte van het Dr. Struyckenplein.

Uitgangspunt voor de herontwikkeling vormt de stedenbouwkundige structuur van de wijk met de noord-zuid verkavelingsrichting van architect Peutz. Situering van het nieuwe woongebouw sluit aan op de richtingen in de omgeving en zorgt hiermee voor een versterking van de ruimtelijke opzet. Het betreft twee bouwelementen in een grote en een kleine L-vorm. Ze zijn bij elkaar gesitueerd aan de Sabastraat met de korte pootjes richting de Dr. Struyckenstraat. Aan de Sabastraat wordt hiermee een wandwerking gerealiseerd die de straat begeleidt. Het vormt een vervanging van de huidige wandwerking van het schoolgebouw en de schoolmuur en vormt een passend antwoord op de koppen van de rijwoningen aan de overzijde van de straat. Aan de Dr. Struyckenstraat resulteert de situering in twee bouwelementen in noord-zuid richting zoals in de wijk veel voorkomt met koppen richting de straat. De bouwelementen zijn parallel gesitueerd aan het bestaande appartementengebouw aan de Mgr. Frenckenstraat.

Door binnen deze ruimtelijke opzet verschil te maken in bouwhoogte wordt de opzet nog verder versterkt. De bebouwing betreft drie woonlagen op een half-verdiepte parkeerkelder (11 meter). Uitzondering vormt het korte bouwelement aan de Dr. Struyckenstraat dat in vijf woonlagen wordt gerealiseerd (17 meter). Door dit element met een hogere bouwhoogte te realiseren wordt de noord-zuid richting versterkt. De bouwhoogten van drie en vijf bouwlagen sluiten aan op bouwhoogten die in de omgeving voorkomen. De lagere delen zijn gesitueerd nabij de bestaande rijwoningen bij de Sabastraat en het appartementengebouw aan de Mgr. Frenckenstraat en zorgen hiermee voor een passende aansluiting.

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Wonen

De herontwikkeling betreft de ontwikkeling van circa 97 appartementen overwegend in de bereikbare categorie (ten minste 30% van het aantal woningen). Een deel hiervan zal als koopwoning worden gerealiseerd. Het andere deel betreft huurwoningen. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de doelstellingen van de Woonvisie Breda en de Ontwikkelingsvisie Heuvel.

4.3.2 Infrastructuur

De herontwikkeling heeft geen consequenties voor de Dr. Struyckenstraat en beperkt voor de Mgr. Frenckenstraat en Sabastraat. Aan deze straten worden parkeerplaatsen toegevoegd in de openbare ruimte. De bestaande straatprofielen met haaksparkerplaatsen worden verder doorgezet in dezelfde profilering en materialisering.

De herontwikkeling van het plangebied moet voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Breda zoals dat is vastgelegd in de nota Parkeer- en stallingsbeleid (vastgesteld 21 oktober 2004). Bij voorgestane functieverandering van school naar woningen geldt dat de oude en de nieuwe functie met elkaar mogen worden verrekend. Reden hiervoor is dat de oude situatie niet kan worden afgewikkeld op een nieuwe ontwikkeling. Het gaat om de per saldo toegenomen parkeerdruk die moet worden gecompenseerd door voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

Bij verrekening wordt in principe gerekend met het laatste gebruik van een gebouw. Het gebouw is tot 2004 als schoolgebouw in gebruik geweest, waarvan de laatste 15 jaar ten behoeve van hoger onderwijs. Op dat moment stond al vast dat ter plaatse nieuwbouw gepleegd zou worden, alleen was nog niet duidelijk wanneer. Om het pand niet leeg te laten staan is in afwachting van definitieve planvorming gekozen om tijdelijk ander gebruik toe te staan. Het huidige gebruik heeft dus nadrukkelijk een tijdelijk en eindig karakter. Om die reden is voor de 'oude situatie' niet uitgegaan van het laatste gebruik, maar van het gebruik als school voor hoger onderwijs.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is aangegeven in onderstaande tabel (gebaseerd op realisatie van circa 97 appartementen).

	Programma	Parkeernorm	Totale behoefte
Oude situatie	11 leslokalen	6 ppl per leslokaal	66 parkeerplaatsen, waarvan 7 ppl op eigen terrein aanwezig
Nieuwe situatie	97 appartementen	1,2 ppl per appartement	116 parkeerplaatsen
Totaal te realiseren			$116 - 66 + 7 = 57$ ppl

Bij de herontwikkeling van het perceel worden een aantal nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte en in een parkeerkelder onder het gebouw. Het gaat om totaal circa 94 extra parkeerplaatsen. Dit is ruim boven de benodigde 57 parkeerplaatsen. Het plan voldoet hiermee aan de geldende normen van de parkeernota.

4.3.3 Groen

Aan de Dr. Struyckenstraat blijft een groot deel van het groen op het perceel behouden. Op het perceel blijven 5 bomen behouden (4 in de zuidwesthoek en 1 solitaire boom aan de Dr. Struyckenstraat). Het zijn grote volgroeide bomen die een belangrijke bijdrage leveren aan het groene beeld langs de Dr. Struyckenstraat. Een drietal bomen bij de Mgr. Frenckenstraat kan niet behouden blijven en wordt gekapt. Deze bomen zullen gecompenseerd worden door in de omgeving van het plangebied nieuwe bomen terug te planten. Door het behoud en herplant van de aanwezige bomen en groen blijft het plangebied samen met het groen bij de tegenovergelegen nieuwbouw aan de Oranjeboomstraat – Pastoor Dekkersstraat een groen cluster vormen als bijzondere ruimte aan de Dr. Struyckenstraat als tegenhanger van het meer stenige Dr. Struyckenplein.

4.3.4 Bezinning

Een bezonningsstudie is uitgevoerd om inzicht te krijgen in de gevolgen voor de omgeving wat betreft zontoetreding (*Bezonningsstudie Nieuwbouw Appartementen Dr. Struyckenstraat te Breda, Nelissen ingenieursbureau bv., 11 september 2009*). Op basis van een massastudie is een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie, de bouwmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan en de nieuwe situatie. De drie situaties zijn getoetst aan de 'lichte norm' van de "TNO-richtlijn" (2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober).

Uit de bezonningsstudie blijkt dat zowel in de situatie van het vigerend bestemmingsplan als in de voorgestelde situatie niet wordt voldaan aan de lichte norm van TNO-norm met betrekking tot bezinning. In de huidige situatie wordt wel aan deze norm voldaan.

In de situatie van het vigerende bestemmingsplan wordt gedurende een langere periode niet aan de lichte norm voldaan dan in de voorgestelde situatie. De voorgestelde situatie is wat betreft bezinning van de omgeving een beperkte verbetering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en een beperkte verslechtering ten opzichte van de huidige situatie.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

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 in stand houden 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. De milieuvisie 2015 is uitgangspunt voor de doelstellingen die in dit bestemmingsplan zijn beschreven.

5.2 Bodem

Door het industriële verleden van Breda, kan er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig zijn. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering.

Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld met de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van functioneel saneren verder ingevuld. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen.

Toepassing van grond

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, die bepaalt welke kwaliteit grond in welk gebied mag worden toegepast. De kaarten en regels zijn te vinden in de folder: Regels voor het hergebruik van grond en baggerspecie, gemeente Breda, augustus 2008. Bij de uitvoering van werkzaamheden dient een gesloten grondbalans nagestreefd te worden. De inzet van hergebruik grond wordt zoveel mogelijk bevorderd. Ook hierbij is tijdige kennis van de lokale bodemkwaliteit essentieel.

Bodemkwaliteit plangebied

In opdracht van Laurentius heeft Aeres Milieu B.V. in maart 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op locatie. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik en lood. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor

de voorgenomen planrealisatie. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

5.3 Water

Huidige situatie

Op de locatie is een schoolgebouw met een schoolplein aanwezig. De locatie heeft een oppervlakte van circa 6000 m². Hiervan is circa 3800 m² verhard. Het hemelwater en het afvalwater worden afgevoerd via het gemengde riool naar de waterzuivering.

Er is geen oppervlaktewater aanwezig op of in de nabijheid van de locatie.

Beleid

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te krijgen en te houden. In het kort kunnen de hoofdlijnen die worden aangehouden om dit te realiseren met de volgende drietrapsstrategieën worden samengevat:

- Water infiltreren, water bergen, waterafvoeren (waterkwantiteit)
- Water schoon houden, vuil en schoon water scheiden, vuil water zuiveren (waterkwaliteit)

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat het watersysteem verslechtert. Waar mogelijk dienen, mede gezien de verwachte klimaatverandering, verbeteringen te worden aangebracht. De ontwikkeling dient minimaal “waterneutraal” te zijn. Dit betekent dat de ontwikkeling niet mag leiden tot een verslechtering van het watersysteem.

In de praktijk betekent dit dat als het verhard oppervlak toeneemt, een retentievoorziening moet worden aangelegd om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd. De retentievoorziening dient een capaciteit te hebben van minimaal 780 m³ per ha verhard oppervlak.

Om te voorkomen dat het schone hemelwater wordt verontreinigd dient dit gescheiden verwerkt te worden van het afvalwater en dient gebruik gemaakt te worden van niet uitlogende bouwmaterialen.

Onlangs is de nieuwe Waterwet van kracht hebben. Hierin is onder andere de zorgplicht opgenomen. Een van de uitvloeisels hiervan is dat grondeigenaren het overtollig hemelwater niet zondermeer onvertraagd kunnen afvoeren. Indien redelijkerwijs mogelijk dienen zij het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt vertraagd af te voeren. Mogelijkheden om dit te realiseren zijn onder andere infiltratievoorzieningen en waterberging op daken (bv. groene daken) en/of onder de verharding.

Ontwikkelingen

Op de locatie wordt een woongebouw gerealiseerd met circa 97 appartementen met hierbij de benodigde parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden grotendeels onder het gebouw gerealiseerd. De totale oppervlakte verharding zal ongeveer gelijk blijven aan de huidige situatie.

Het hemelwater en het afvalwater worden gescheiden aangeleverd aan de perceelsgrens. Vooralsnog worden deze aangesloten op het gemengde rioolstelsel dat hier aanwezig is. In 2010/2011 wordt het gemengde stelsel in de Sabastraat en de Mgr. Frenckenstraat vervangen door een gescheiden stelsel. De locatie zal hierop worden aangesloten.

Indien er mogelijkheden zijn om waterberging op de locatie te realiseren, dienen deze te worden uitgenut.

Invloed van het bestemmingsplan

De invloed van de ontwikkeling op het watersysteem is beperkt. Er is geen toename van het verhard oppervlak. Het hemelwater en afvalwater worden gescheiden aangeleverd aan de perceelsgrens en worden aangesloten op het nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel in de Sabastraat en Mgr. Frenckenstraat. Het eventuele verlies aan bergend vermogen van het rioolstelsel zal worden gecompenseerd in het kader van de aanleg van het gescheiden stelsel.

Watertoets

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

5.4 Ecologie

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Het Rijk heeft een ecologische hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. Aansluitend heeft de provincie de Groene hoofdstructuur (GHS) vastgesteld waarin de EHS is opgenomen. De doelstelling van de EHS en de GHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS en de GHS bevatten de gebieden waarop de inspanningen van het Rijk en de provincie worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling van deze structuren in bestemmingsplannen.

Aansluitend op de GHS heeft de gemeente Breda 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 verbindingszones kunnen gekoppeld worden aan overige infrastructuur (bijvoorbeeld wegbermen).

Flora- en faunatoets plangebied

Door Bureau BRO is een Flora- en Faunatoets verricht ter plaatse van het plangebied. De conclusies van dit onderzoek staan hieronder vermeld.

Het plangebied bestaat uit een gebouwencomplex in een stedelijke woonomgeving. Rondom de bestaande bebouwing ligt een plantsoen met meerdere solitaire bomen. De bestaande bebouwing is in goede staat en is niet direct geschikt als verblijfplaats voor vogels en vleermuizen.

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing. In het bestemmingsplan

worden vanuit natuur geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan. Een inschatting van de voorkomende soorten, en de te nemen maatregelen, wordt hieronder gegeven.

Algemene soorten: er komen in het plangebied enkele algemene soorten voor. Deze soorten worden niet of slechts algemeen beschermd. Voor een ruimtelijke ontwikkeling is hiervoor geen ontheffing noodzakelijk.

Vogels: Een groot deel van de bomen blijft behouden, uitgezonderd enkele niet waardevolle bomen. Er zou verstoring kunnen plaatsvinden indien deze worden gekapt. Voor aanvang van de kap dient gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van vogelnesten. De kans op een nest is het kleinst buiten de periode maart-augustus. Wanneer er een nest wordt aangetroffen, moet gewacht worden met kap tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

Overige soorten, bijvoorbeeld vleermuizen, zijn geïnterviewd maar niet aangetroffen. Hierdoor zijn geen belemmeringen in het plangebied aanwezig.

5.5 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.

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter

Categorie 2 grootste afstand 30 meter

Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter

Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter

Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van relevante bedrijven.

5.6 Geluid

Inleiding

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. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuvisie 2015 is:

In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. De volgende bronnen van geluid zijn relevant:

- wegverkeerslawaaai
- spoorlawaaai
- industrielawaaai
- vliegtuiglawaaai

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaai, spoorlawaaai en industrielawaaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Verder is door de gemeente Breda het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin zijn regels omtrent het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Vliegtuiglawaaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht. Deze geluidbronnen worden nader besproken onder het kopje 'bedrijven'.

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van geluid afkomstig van de gezoneerde weg de Dr. Struyckenstraat. De Mgr. Frenckenstraat en de Sabastraat zijn wegen met een 30 km/h- regime en vallen hierdoor niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Er is een akoestisch onderzoek opgesteld, waarin de uitgangspunten en overwegingen zijn uitgewerkt. In onderstaande passage worden de resultaten samengevat.

De ontwikkeling in het plangebied betreft het vervangen van de huidige bebouwing door een appartementencomplex. Zowel de geluidbelasting op de gevel van het complex is beschouwd, alsmede invloed van het appartementencomplex op de geluidbelasting in de directe omgeving.

Voor een analyse van de situatie en maatregelen in het bouwplan (o.a. toepassing geluidluwe gevel) wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek. Op basis van de resultaten zijn hogere waarden in het kader van wegverkeerslawaaï noodzakelijk. In onderstaande tabel zijn de noodzakelijke hogere waarden opgenomen. Hiervoor is een separate hogere waarde procedure parallel met het bestemmingsplan in werking gesteld.

Tabel 1: Hogere waarden dr. Struyckenstraat 100

<i>Hogere waarde [dB L_{den}]</i>	<i>Aantal woningen</i>
53	11
58	43
60	8

De cumulatieve geluidbelasting (gezoneerde en niet-gezoneerde wegen gesommeerd, excl. correcties art. 110g Wgh) bedraagt ten hoogste 65 dB L_{den}. In het kader van de bouwvergunningsaanvraag dient een binnenniveau te worden gegarandeerd van 33 dB L_{den}. De cumulatieve geluidbelasting geldt als uitgangspunt voor deze berekeningen.

De geluidbelasting ter plaatse van bestaande woningen vanwege de ontwikkeling neemt marginaal toe. Vanwege deze beperkte toename zijn geen maatregelen noodzakelijk om de geluidbelasting te reduceren.

5.7 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. In de milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.'*

Regelgeving

Op 15 november 2007 zijn in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM₁₀)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, tenminste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM₁₀) en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 15 januari 2009 is het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari 2009 in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

De situatie betreft een bouwplan bestaande uit minder dan 500 woningen. Dit aantal voldoet aan het criterium 'Niet In Betekenende Mate' en is verder geen gevoelige bestemming zoals beschreven in het Besluit gevoelige bestemmingen. Er zijn hier geen effecten te verwachten die de luchtkwaliteit in betekende mate doen verslechteren. Op basis hiervan is de situatie zonder verdere toelichting of onderzoeken inpasbaar.

5.8 Externe veiligheid

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). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie is:

In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties.

Binnen het bestemmingsplangebied en de omgeving hiervan zijn geen bedrijven en of transportverbindingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied. Voor wat betreft externe veiligheid kent het plangebied geen nadere onderzoekseis.

5.9 Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie. In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

In 2015 is Breda een energieneutrale stad aan het worden. Dit is een stad waarin de energievraag drastisch is afgenomen. De energie die nog nodig is, komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind water, biomassa en aardwarmte.

Hoewel dit streefbeeld op dit moment nog niet haalbaar is, kunnen er maatregelen genomen worden om de energiehuishouding zo duurzaam mogelijk te maken. De voorkeurvorgorde voor maatregelen is:

1. beperken energieverbruik;
2. toepassen duurzame energiebronnen;
3. efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Voor woningbouw geldt in Breda het volgende beleid:

- Het toepassen van duurzame energie als standaard onderdeel van de planontwikkeling in de nieuwbouw en bestaande bouw.
- Toepassen EPL van minimaal 7 bij woningprojecten (nieuwbouw) met meer dan 250 woningen. Toepassen EPL van minimaal 6,5 bij renovatie- en herstructureringsprojecten.
- Energiezuinig bouwen met een EPC die minimaal 10% onder de norm van het Bouwbesluit ligt.
- Het streven naar het toepassen van Lage Temperatuur verwarmingssystemen.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3).

Daarna volgt het hoofdstuk 'Algemene regels' waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden opgenomen die toegevoegd worden aan het openbaar gebied. Het betreft onder andere gronden aan de Mgr. Frenckenstraat die benut zullen worden voor de toegang naar de parkeerkelder.

Artikel 4 Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen in de vorm van een appartementencomplex, eventuele paden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het realiseren van een woonfunctie met bijbehorend woongenot. De regels zijn gericht op de realisatie van het appartementencomplex zoals omschreven in het ontwerp bouwplan. Middels het vaststellen van maximale bouwhoogten en het weergeven van een bouwvlak worden de randvoorwaarden van de bouwregels helder weergegeven.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Voor de realisering van het appartementencomplex wordt een overeenkomst over de grondexploitatie met de initiatiefnemer gesloten om de bijbehorende kosten, waaronder planschadekosten, te verhalen. Door het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie vóórdat onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Het is niet noodzakelijk eisen te stellen aan fasering of locatie-eisen.

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Allereerst is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit stadium heeft het wettelijke vooroverleg plaatsgevonden (8.2.1). Ook heeft over dit plan inspraak plaatsgevonden (8.2.2). Nadat dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 8.2.3 en 8.2.4).

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (oud: artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985) is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie en de Inspecteur voor de Ruimtelijke ordening Zuid voor vooroverleg.

Deze instanties hebben aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben.

8.2.2 Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van inspraak van 18 februari 2010 tot en met 17 maart 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is een inspraakbijeenkomst gehouden op 1 maart 2010. Een verslag van deze avond is als bijlage van de toelichting opgenomen.

De volgende schriftelijke reactie is binnengekomen.

Stichting Wijkbelang Heuvel

Samenvatting

De Stichting Wijkbelang Heuvel is het om de volgende redenen niet eens met de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen berekening dat slechts 55 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

1. Berekening van het aantal parkeerplaatsen moet niet plaatsvinden aan de hand van parkeernormen, maar op basis van een parkeerbalans, een combinatie van parkeernormen en aanwezigheidspercentages.
2. De keuze van de 'oude situatie' is arbitrair. Uitgegaan is van de situatie dat er sprake is van een instelling voor hoger onderwijs. Oorspronkelijk was echter sprake van een huishoudschool en momenteel is het voormalig schoolgebouw in gebruik als bedrijvencomplex.
3. De gehanteerde parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per appartement is niet juist. Bovendien zou er in de toekomst sprake zijn van een herziening van deze parkeernormen, waarop alvast zou kunnen worden geanticipeerd. Ook in landelijke richtlijnen voor parkeernormering worden andere normen gehanteerd dan bovengenoemde norm.

Geconcludeerd wordt dat, gelet op het bovenstaande en de te verwachten parkeerproblemen, de omvang van het appartementencomplex moet worden aangepast.

Motivering

Voor wat betreft de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt het volgende opgemerkt.

1. Het ontbreken van een parkeerbalans

Bij het bepalen van de nieuwe parkeereis mag verrekening met de oude situatie plaatsvinden. Dit volgt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State en de beleidsregels voor ontheffingen t.a.v. parkeren. Dit begint bij het bepalen van de oorspronkelijke functie, waarover hierna meer.

Aanwezigheidspercentages worden gebruikt in geval van 'dubbelgebruik' van de bebouwing. Dit is hier niet aan de orde. Ter illustratie is echter onderstaande tabel opgenomen, waaruit blijkt dat ook wanneer rekening wordt gehouden met aanwezigheidspercentages, voldaan wordt aan de geldende parkeernorm.

Oude situatie	norm	lokalen	behoefte	aanwezig op eigen terrein
Hoger onderwijs	6 per lokaal	11	66	7
66-7=59 parkeerders in de openbare ruimte, dus huidig tekort op eigen terrein				

Nieuwe situatie	norm	app	behoefte	aanwezig op eigen terrein
Appartementen	1,2 per app	97	117	62 in kelder
Er worden 32 nieuwe parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd, 23 aan de Sabastraat, 9 aan de Mgr. Frenckenstraat. In totaal 94 appartementen (openbaar en kelder).				

Oude situatie op basis van hoger onderwijs

Aanwezigheidspercentages	ochtend	middag	avond
Hoger onderwijs	100%	100%	50%
Behoefte	66	66	33
Tekort (in openbaar gebied)	59	59	26

Nieuwe situatie op basis van appartementen

Aanwezigheidspercentages	ochtend	middag	avond
Appartementen	50%	60%	100%
Parkeerbehoefte 100%	117	117	117
Behoefte naar tijdstip	59	70	117
Huidig aantal parkeerders in openbaar gebied	59	59	26
Theoretisch te realiseren, rekening houdend met aanwezigheid	0	11	91

Het aantal vereiste parkeerplaatsen volgens deze berekening is 91. Er worden 94 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt dus voldaan aan de normen van de parkeernota.

In de huidige situatie is er een rekenkundig tekort van 59 parkeerplaatsen. Dit tekort hoeft in het nieuwe bouwplan niet te worden gecompenseerd. Zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 februari 2008 (200704660).

2. De keuze van de 'oude situatie'

Bij verrekening wordt in principe gerekend met het laatste gebruik van een gebouw. Het gebouw is tot 2004 als schoolgebouw in gebruik geweest, waarvan de laatste 15 jaar ten behoeve van hoger onderwijs. Op dat moment stond al vast dat ter plaatse nieuwbouw gepleegd zou worden, alleen was nog niet duidelijk wanneer. Om het pand niet leeg te laten staan is in afwachting van definitieve planvorming gekozen om tijdelijk ander gebruik toe te staan. Het huidige gebruik heeft dus nadrukkelijk een tijdelijk en eindig karakter. Om die reden is voor de 'oude situatie' niet uitgegaan van het laatste gebruik, maar van het gebruik als school voor hoger onderwijs.

3. De gehanteerde parkeernorm

De parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per wooneenheid is een algemeen verbindend voorschrift en deze moet dan ook door het college worden toegepast. Dit blijkt ook uit een recente uitspraak van de Raad van State van 4 mei 2010 (200907129/1/H1). Hierin is bepaald dat de door de raad van de gemeente Breda vastgestelde parkeernormen deel uitmaken van de Bouwverordening en daarmee algemeen verbindende voorschriften zijn geworden. Het afwijken van deze norm is dan ook niet aan de orde.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de geldende parkeernorm en dat er geen aanleiding is om de omvang van het appartementencomplex aan te passen.

8.2.3 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan van 1 juli 2010 tot en met 11 augustus 2010 is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging is één schriftelijke zienswijze tegen het plan ingebracht. De zienswijze is samengevat, van commentaar voorzien en beoordeeld.

In het raadsvoorstel is de behandeling van de zienswijze opgenomen. Het college zal de raad voorstellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

8.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.