

Toelichting

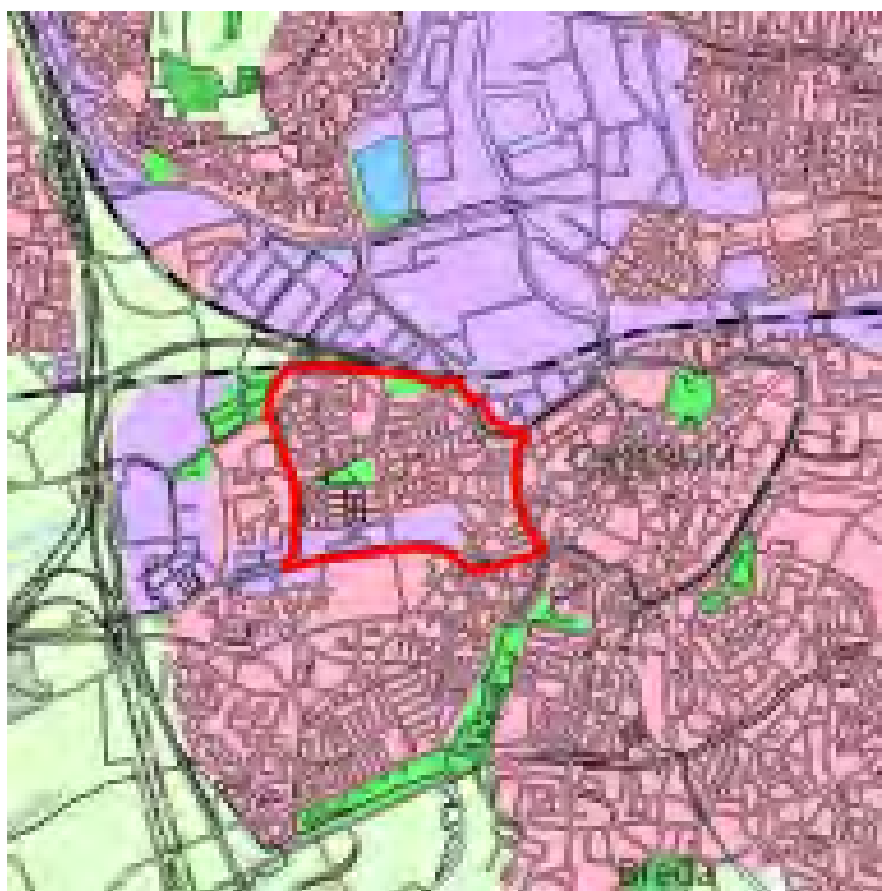
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer nu per 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch te verankeren en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is in samenwerking met de wijkraden Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort een Programma van Eisen opgesteld. Tijdens twee gesprekken hebben beide wijkraden input en hun wensen aangegeven. De input en wensen zijn waar mogelijk als uitgangspunten en randvoorwaarden verwerkt in het Programma van Eisen, zoals dat op 15 oktober 2009 is besproken in de raadscommissie en akkoord bevonden. Het Programma van Eisen vormde hiermee de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Ligging en plangrenzen

Tuinzigt en Westerpark en een deel van Haagpoort zijn gelegen ten westen van de binnenstad, net buiten de singels. De plangrens wordt in het noorden gevormd door het spoor richting Roosendaal en het HSL tracé. Vervolgens wordt de plangrens in het oosten gevormd door de bebouwing aan de Hoornwerkstraat en de Tramsingel. In het zuiden wordt de plangrens gevormd door de Vincent van Goghstraat en de Ettensebaan. In het westen wordt de plangrens bepaald door de Westerparklaan. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark vervangt een aantal bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan.

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Kroon/RvS
1	Tuinzigt	29-03-1994	01-11-1994	18-04-1995
2	Westerpark	29-03-1994	29-09-1994	25-10-1996
3	Haagpoort	04-07-2002	19-11-2002	-
4	Zuilen	01-07-1993	28-09-1993	-
5	Verspreide woonwagenstandplaatsen	23-11-1995	01-07-1996	26-05-1998
6	Tuinzigt, partiële herziening 1997/1, locaties Acaciastraat	29-01-1998	29-04-1998	-
7	Heilaar-Steenakker	24-09-1992	10-05-1993	22-08-1996
8	Heilaar-Steenakker herziening 1998/1 plandeel Heilaar	23-07-1998	10-03-1999	06-03-2002
9	Paraplubestemmingsplan Parkeernormen	29-06-2006	25-09-2006	-
10	Steenakker-Zuid (NAC-driehoek)	01-06-1995	04-01-1996	15-01-1998
11	Princenhage	31-01-2002	10-09-2002	17-12-2003
12	Princenhage, herziening ex artikel 30 WRO	15-07-2004	01-02-2005	-
13	Bedrijventerrein Adriaan Klaassenstraat	27-11-2003	12-02-2004	-
14	Adriaan Klaassenstraat e.o., partiële herziening 2000/1	22-02-2001	17-05-2001	-
15	Heilaar Noord	25-04-2002	29-07-2002	-
16	Tramsingel e.o.	25-02-1980	09-12-1980	18-04-1984
17	Wijzigingsplan voorschriften Tramsingel	25-09-1986	19-01-1987	-
18	Adriaan Klaassenstraat e.o.	30-03-2000	07-11-2000	13-11-2002
19	Parapluherziening geluidszone Breda-Noord	17-12-2009	nvt	-
20	Paraplubestemmingsplan Smart-, grow- en headshops en belwinkels	16-07-2009	nvt	-

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor het gebied staat min of meer vast. Hierdoor is in hoofdzaak sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt dient voor de juridische regeling. De regeling biedt daarbij overigens wel voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (kleine) functiewijzigingen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk [2](#) 'Gebiedsanalyse' is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk [3](#) 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk [4](#) de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. In hoofdstuk [5](#) 'Milieu en landschap' komen de sectorale milieu- en landschapsaspecten aan bod (bodemkwaliteit, water, ecologie, bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid). 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](#) wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk [8](#) 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg en de consultatie van de wijkraden, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

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 de aspecten archeologie en cultuurhistorie, groen, water, verkeer en bebouwingsstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies (wonen, maatschappelijke- en economische functies). Tot slot worden de (mogelijke) ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Cultureel erfgoed

De Erfgoedvisie (Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015, vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2008) geeft een samenhangende visie op het gebied van het cultureel erfgoed van Breda in de disciplines archeologie, architectuur, bouwhistorie, cultuurhistorie en monumentenzorg. Het belangrijkste uitgangspunt is daarbij identiteit. Cultureel erfgoed is een integraal deel van de identiteit en de stedelijke en landschappelijke ontwikkeling van Breda, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst. Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in plangebieden zijn beschermings- en inpassingsmogelijkheden van erfgoed het uitgangspunt. De gemeente Breda kent hiervoor gedeeltelijk een eigen beschermingsregeling zoals geformuleerd in de nota Erfgoed in context.

Archeologie

Tuinzicht-Westerpark ligt ten westen van de Bredase binnenstad en maakte onderdeel uit van de vestingzone rond de stad. Pas bij het opheffen van de vesting aan het einde van de negentiende eeuw kwam het gebied vrij voor een nieuwe inrichting.

De geomorfologie van het plangebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen met een al dan niet oud bouwlanddek. Aan de westkant binnen het gebied van Westerpark ligt een noordzuid georiënteerd ondiep beekdal. Aan de zuidkant liggen verspreid enkele lage dekzandruggen en heuvels. Langs de noordwestzijde liggen de uitlopers van het akkercomplex van de Huifakkers.

Bodemkundig gezien bestaat het gebied geheel uit oud bouwlanddek, bestaande uit hoge en lage zwarte enkeerdgronden van lemig fijn zand.

In het plangebied varieert de grondwatertrap van V (hoogste stand <40 cm en laagste stand >120 cm diep) tot grondwatertrap VII (hoogste stand >80 cm en laagste stand >120 cm diep). Er zijn in de omgeving van het plangebied vondsten uit verschillende perioden aangetroffen, zoals vuursteenvondsten uit het laat-Paleolithicum, boerderijen uit de Romeinse tijd en huisplatte-gronden uit de vroege tot en met de late middeleeuwen. Aan de oostzijde van het plangebied zijn meerdere resten aangetroffen die samenhangen met linies en de vestingwerken van Breda in het algemeen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de meeste van de archeologische vondsten werden gedaan in gebieden aangrenzend aan het plangebied, en niet zozeer in het plangebied zelf. Verwacht mag worden dat ook in het gebied van het bestemmingsplan sprake is geweest van menselijke bewoning en activiteiten, maar dat deze op een kleinere schaal hebben plaatsgevonden dan langs de randen van het gebied.

De beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 archeologie, geeft voor het gehele gebied duidelijk aan wat de archeologische verwachtingen zijn, waarbij is uitgegaan van archeologische vindplaatsen in het gebied en de nabije omgeving. Het verwachtingsmodel is vooral gebaseerd op het economisch handelen van de mens en de daarbij vastgestelde locatiebepalende factoren ten aanzien van nederzettingen, prehistorische jachtkampen en akkerarealen. In het gebied ten westen van Breda is veelvuldig archeologisch onderzoek gedaan (onder andere het project Breda-West en het tracé van de HSL/A16). Uit dit grootschalig archeologisch onderzoek blijkt dat met name de vruchtbare hoge delen van het dekzandgebied gedurende de Brons- en IJzertijd tot en met de Middeleeuwen vrij intensief bewoond zijn geweest.



Figuur 2.1 Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie

Een groot deel van het plangebied Tuinzigt-Westerpark is dan ook te beschouwen als een terrein met een middel-hoge archeologische verwachting. Enerzijds is dit te danken aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied (lage dekzandruggen en tussenliggende vlakten en depressies), anderzijds aan de aard van de te verwachten vindplaatsen. Het zal hier in de regel gaan om puntlocaties met een beperkte diameter van minder dan tien meter. Met name langs de noord- en westkant zijn gebieden aanwezig met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hier om de randen van laat-middeleeuwse akkercomplexen die zijn afgedekt met een plaggen- of esdek. Dit esdek zorgt er voor dat archeologische sporen die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu buiten het bereik van de ploeg zijn gekomen. Hierdoor mag worden verondersteld dat eventueel aanwezige archeologische waarden nog intact zijn. Aan de oostzijde is de voormalige vestingcontour aangegeven als een hoge archeologische waarde. Hieronder vallen niet alleen de wallen en de grachten zelf, maar ook alle vormen van infrastructuur die met deze militaire linie verband houden.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een middel-hoge tot hoge archeologische verwachting. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek

te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Historische geografie

Ook ten aanzien van cultuurhistorische relicten en waarden is het een waardevol gebied. Een belangrijke historische verbindingroute die een deel van het gebied doorkruist is de Haagweg, die van Breda naar Princenhage loopt. Van het tracé van de noord-zuidverbinding van de kerkweg van Princenhage naar de Emer, de Zuilenstraat en de Emerweg zijn slechts delen bewaard gebleven. Hetzelfde geldt voor de oost-westverbinding van Breda naar Leur. Deze volgde vanaf de Haagweg het tracé van de huidige Kolfbaanstraat, Magnoliastraat en Lariksstraat. Vervolgens is een gedeelte geheel verdwenen. Het tracé van de oude Leurse Baan is vervolgens weer terug te vinden in de huidige straten Tijmblauwtje en Weerschijnvlinder. Buiten het plangebied draagt de weg nog steeds de naam Leurse Baan.

De huidige Dijklaan is gelegen op het waterkerende dijklichaam dat hier lag om de vestinggracht te verzekeren van een voldoende hoog waterpeil. Verder zijn er nog enkele lokale wegen van cultuurhistorisch belang.

In het plangebied lagen enkele gehuchten. Het gehucht Vijfhuizen viel onder het rechtsgebied van de stad. Het lag net buiten de vestingwerken. Door de Tachtigjarige Oorlog is het van de aardbodem verdwenen. Ten westen van de vestingwerken lag op Princenhaags grondgebied de buurtschap Buurstede-Heike. Deze bestond uit verschillende boerderijen. Aan het einde van de negentiende eeuw tenslotte ontstond rond de Haagweg de buurtschap Duitenhuis. Het centrum hiervan lag op de Haagweg bij café Duitenhuis, vlak bij de Duitenhuisstraat. Hier werd de zogenaamde Duitenhuismarkt gehouden.

In het plangebied bevonden zich enkele kleine landgoederen of buitengoedjes. Het landgoed Zuilen is verdwenen, maar de traditie ervan wordt voortgezet door de begraafplaats van die naam aan de Haagweg. Deze is aangelegd op de gronden die tot het landgoed behoorden. Het huis Zuilen zelf is gesloopt. Het buitengoedje Tuinzicht, waar de wijk naar genoemd is, is gesloopt. Het lag aan de Leursebaan. Het buitengoedje Torenzicht bestaat nog. Het is helemaal ingebouwd in Westerpark, maar het huis staat nog steeds aan het Staartblauwtje nummer 1. Het buitengoedje Vredeoord stond aan de Leursebaan, op de hoek van de Zuilenstraat. Het is gesloopt voor de aanleg van het park Westerpark. Daarnaast doorsnijden twee belangrijke zichtlijnen het gebied: de zichtlijn vanaf Heilaar op het Kasteel van Breda en de zichtlijn van Vinckenburg op de Grote Toren.

Naast overblijfselen van de linies uit de Tachtigjarige Oorlog zijn er, met name onder maaiveld, sporen van de vestingwerken aan de westzijde van de stad te verwachten, zoals bijvoorbeeld Lunet A en het Dijkje (de huidige Dijklaan).

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de spoorlijn van Breda naar Roosendaal. Het oorspronkelijke tracé uit 1855 is verlegd in verband met de aansluiting op de HSL. Na de slechting van de vestingwerken werden op de vestinggronden nieuwe wegen aangelegd zoals de Tramsingel Beekstraat, Lunetstraat en het boulevardachtige gedeelte van de Haagweg. De Dijklaan was de gemeentegrens tussen Breda en Princenhage. Aan de Princenhaagse kant ontstond een bebouwing van fabrieken en arbeiderswoningen. De naam van deze nieuwe wijk was Duitenhuis. De juiste negentiende-eeuwse sfeer is nog te proeven in de Dijklaan, de Haagweg, de Duitenhuisstraat, de Kolfbaanstraat, de Abeelstraat, de Elsstraat en de Spoorbaanstraat. Aan de Bredase kant van de Dijklaan werden vanaf de Eerste Wereldoorlog sociale woningbouwcomplexen gebouwd, zoals het Frans Heylaertsplein en omgeving, het Lindeplein en omgeving en de Havermansstraat.

Gebouwd erfgoed

De gemeente wil beschermen wat beschermenswaardig is. Daartoe staan enkele instrumenten ter beschikking. Daarnaast moet helder zijn wat formeel als monument beschermd is en wat niet. Iets is beschermd als rijks- dan wel gemeentelijk monument als het wordt aangewezen in de zin van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening Breda 1994. Het rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht en het gemeentelijk beschermd stadsgezicht vallen onder deze wetgeving.

In het plangebied komen de volgende rijksmonumenten voor die beschermd worden door de Monumentenwet 1988:

- Haagweg 1 (St. Annakerk);
- Haagweg 3 (voormalige pastorie);
- Dr. Jan Ingen Houszplein 2 (voormalige Pabo);
- Blauwtjes 1 (oude woonboerderij met vlaamse schuur).

Daarnaast is er een gemeentelijk monument in aanwijzing: Haagweg 21 en valt een deel van het plangebied (gedeelte van de Tramsingel en Haagweg) binnen het beschermd stadsgezicht. Voor het beschermd stadgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen.

Binnen de gemeente Breda wordt onderzocht of er waarden (lees: architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit met een meerwaarde voor het historisch karakter) zijn, die een regulering of sturing nodig hebben middels deze of andere beleidsinstrumenten. De onderzoeken zijn voornamelijk categoriaal of gebiedsgericht. Dit onderzoek zal worden afgerond met de bescherming van complexen die waardevol zijn. Concreet betekent dit:

- dat MIP-panden en objecten (zoals bijvoorbeeld woningbouwcomplex St. Anneke of het Lindeplein) nog geïnventariseerd, gewaardeerd en/of aangewezen moeten worden. Echter, vooralsnog hebben zij geen status en worden ze niet opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- dat het bestemmingsplan niet het beleidsinstrument is waarmee (potentiële) monumenten worden beschermd.

2.2.2 Openbare ruimte

Visie Openbare Ruimte 2020, 2009

In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. Analyse van toekomstige ontwikkelingen laat zien dat een krachtige openbare ruimte noodzakelijk is. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die past bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. Een ruimte die mensen aantrekt en uitdaagt, die tegelijk veilig en spannend is. In deze visie worden daartoe drie belangrijke keuzes gemaakt. We kiezen voor de kernwaarden 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. De openbare ruimte is hierbij niet opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel in ruimte als tijd (ontstaansgeschiedenis en totale netwerk van openbare ruimten). De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

Duurzame ruimte

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

De gedeelde, herkenbare en duurzame openbare ruimte van Tuinzigt-Westerpark

De wijken Tuinzigt en Westerpark hebben elk hun eigen karakter. Tuinzigt is een arbeiderswijk uit het begin van de 20e eeuw die vooral wordt gekenmerkt door intieme straatjes met voortuintjes afgewisseld met (groene) pleintjes. De zorgvuldige compositie van de openbare ruimte in samenhang met de baksteenarchitectuur maakt het tot een bijzonder en herkenbaar stukje Breda. Westerpark is een recente ontwikkeling, een duurzame woonwijk gebouwd binnen een blauwgroen raamwerk. De twee wijken raken elkaar in de Tuinzigtlaan, een brede groene weg geflankeerd door hoogbouw. De bomenrij 'de Baan' is een vier rijen dikke bomenlaan die Tuinzigt met het wijkpark de Westertuin van Westerpark verbindt, waardoor Tuinzigt ook een relatie en toegang heeft tot het park.

Aan de noordrand van het plangebied vormen de sportvelden en volkstuinten samen met het talud van de walwoningen in Westerpark een groene buffer tussen het woongebied en het spoor. De Ettensebaan, een deel van de Vincent van Goghstraat, de Tramsingel en Weerijssingel, vormen belangrijke en continue groene structuren binnen het plangebied.

- Tuinzigt en deel Haagpoort

Het oudste en meest oostelijke deel van Tuinzigt, grofweg tussen de singel en Pijnboomstraat-Lariksstraat, wordt gekenmerkt door een besloten openbare ruimte waar bijna alleen voorkanten van huizen aan grenzen. Deze intimiteit ontstaat onder andere door het verspringen van de rooilijnen. Huizen aan de uiteinden van de straat staan verder naar voren; huizen in de straat liggen naar achteren en hebben vaak een voortuin. Hierdoor ontstaat een besloten straat met een groen karakter. Soms wordt dit effect nog eens versterkt door straatbomen aan het einde van de straten. Ook het gebruik van kopgevels aan het einde van zichtlijnen versterkt het gevoel van beslotenheid. De pleintjes in het oude deel zijn klein, maar wel met volwassen bomen die zorgen voor een groen dak. Centraal in dit deel van Tuinzigt loopt de Dijklaan van noord naar zuid. Dit is de oude route tussen Lunet A en Lunet B van de vestingwerken en de voormalige grens tussen het grondgebied van Breda en Princenhage. De Dijklaan en Haagweg hebben een karakteristieke indeling met een middenberm met bomen (waar tussen parkeerplaatsen gelegen zijn).

Het 'nieuwe' Tuinzigt bestaat uit twee buurten ten noorden en zuiden van het winkelcentrum. De openbare ruimte in dit deel is ruimer van opzet. De pleinen hebben de grootte van een heel bouwblok. De straten zijn iets breder en hebben vaker een enkele rij bomen. Ook de voortuinen zijn dieper, maar er zijn ook meer zijkanten van huizen gericht op de openbare ruimte. Aan de Jasmijnstraat ligt een groen hof waar de woningen op georiënteerd zijn. De woningen staan niet exact parallel aan de straat, maar buigen zich om het hof heen. Ook zijn er groene doorsteken voor voetgangers naar de omliggende straten. De Kwakkelhutstraat heeft door een brede berm met bomen een groen karakter. Verder ligt verspreid in de wijk een aantal met bomen geflankeerde speelplekken en gemeenteplantsoenen. De inrichting hiervan varieert, maar de meeste speelplekken zijn verhard met daarop enkele speeltoestellen.

De groenstructuur in Haagpoort bestaat uit een onderbroken bomenrij langs de Oranjeboomstraat en het privé groen op het achterterrein van het monumentale schoolgebouw aan het Dr. Jan Ingen Houszplein.

- Westerpark

Westerpark is een duurzame woonwijk waarin natuur en water het uitgangspunt zijn; de woningen zijn hier omheen geplooid. Het stedenbouwkundig plan voor Westerpark is gebaseerd op het bestaan van een oude beekloop, de Weteringloop, die de afwatering verzorgde naar de rivier de Mark. De beek is in ere hersteld en ook onderdeel van de ecologische structuur van Breda. Daarmee lagen de plaats van het park Westertuin en de singel (tussen Aurelia en Bloemenblauwtje) vast. De singel is een sterke eenheid. Deze noord-zuidas heeft een asymmetrisch profiel: een stenige en een natuurlijke oever. De verschillende woonclusters in Westerpark zijn duidelijk herkenbare eenheden en hebben vooral oost-west georiënteerde straten. Het groen langs de Westerparklaan, de zone tussen de walwoningen en het spoor en het groen langs de Ettensebaan, de Tuinzigtlaan en bomengroepen en solitaire bomen in de woonbuurtjes completeren de groenstructuur. In het noordwesten van Westerpark, langs de Westerparklaan, loopt een groenstructuur met als belangrijkste hoofddoel een geluidswal. Naast de geluidswal loopt een waterloop die uitmondt in de vijver (gelegen tussen Blauwtjes, Bloemenblauwtje en Prachtvlinders). In het zuidwesten tussen Zandoogjes en Argusvlinder is eveneens een groene geluidswal aanwezig. Aan de noordzijde van Westerpark is een volkstuintencomplex gelegen. Het groene kader dat is ontstaan, is een samenhangend geheel van met elkaar in verbinding staande groene elementen.

Oude verbindingen zijn benut om fietspaden te creëren, zoals de hoofdfietsroute langs de noordrand van het park (Leursebaan, de oude route van Breda naar Prinsenbeek). Centraal in de wijk ligt de Westertuin, een park met recreatieve plekken zoals een grote vijver, een grasveld en speelvoorzieningen. Zowel de fietsroute als het park hebben een ecologische functie. Ook de grenzen van de wijk, de Ettensebaan, Westerparklaan en Lunetstraat, zijn onderdeel van de ecologische groenstructuur van Breda. Ten zuiden van het park ligt een groene woonbuurt met ontsluitingen via smalle paden. Deze buurt heeft alleen parkeervoorzieningen aan de rand. Langs de noord-zuid assen en straten liggen groene stroken met wadi's en speelplaatsen.

De duurzaamheid van Westerpark uit zich ook in het stimuleren van langzaam verkeer ten koste van automobilititeit. Langzaam verkeerroutes hebben veel aandacht gekregen. De parkeerplaatsen in de wijk zijn in de hofjes haaks op de woningen geplaatst. Ze worden begeleid door stroken met haagjes en in het midden een boom. In het zuidelijke deel zijn de meeste straten autoluw en dit deel van Westerpark wordt dan ook gekenmerkt door een zeer groen beeld. Aan de voorzijde van de woningen liggen gazons met hagen/heesters en vaak ook speelvoorzieningen. Haaks op het wegenpatroon, in noord-zuidrichting, liggen groenzones met wadi's. De meest westelijke wadi-zone ligt enigszins gedraaid zodat een zichtlijn is ontstaan op de kerktoren van Princenhage.

Tuinzicht en Westerpark zijn geen aandachtsgebieden als het gaat om speelvoorzieningen voor de jeugd (Nota Buiten Spelen, 2005). Een gedeelde ruimte betekent onder andere dat schoolpleinen ook na schooltijd beschikbaar moeten zijn als openbare speelruimte. Evenementen zijn in principe in alle openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003.

2.2.3 Verkeer

Ontsluiting autoverkeer

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda de volgende functionele indeling gehanteerd:

- stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- stadsontsluitingswegen;
- wijkontsluitingswegen;
- erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied).

Voor het plangebied geldt dat de Westerparklaan de westelijke begrenzing vormt van het plangebied. Deze weg wordt gekenmerkt als een stadsontsluitingsweg. De stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand tussen wijken in de stad. Vanaf de Westerparklaan kan op enkele plaatsen de wijk Westerpark worden ingereeden, namelijk bij de Prachtvliinder en de Zandoogjes.

De Ettensebaan/Vincent van Goghstraat aan de zuidzijde en de Lunetstraat aan de noordzijde vormen de belangrijkste toegangswegen voor Tuinzigt-Westerpark. Zij vormen tevens de noordelijke en zuidelijke begrenzing van het plangebied. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de wijk(en). De Ettensebaan is vanaf de A16 tot de kruising met de Westerparklaan een stadsontsluitingsweg, vanaf daar behoren de Ettensebaan en de Vincent van Goghstraat tot de categorie wijkontsluitingswegen. De Lunetstraat wordt eveneens gecategoriseerd als wijkontsluitingsweg. Vanaf de Lunetstraat vormt de Meidoornstraat de belangrijkste toegangsweg naar Tuinzigt. Vanaf de Ettensebaan zijn de Tuinzigtlaan en de Haagweg de belangrijkste toegangswegen naar het bestemmingsplangebied. De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Tramsingel en Weerijssingel.

Alle overige straten in de wijken hebben het karakter van erftoegangswegen en zijn ook zodanig in het Verkeersplan aangewezen. Deze wegen in het plangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijk is als 30 km/uur gebied ingericht en als zodanig vormgegeven.

Openbaar vervoer

Tuinzicht-Westerpark wordt door een aantal buslijnen ontsloten. Lijn 1 vormt de belangrijkste en enige verbinding tussen het centraal station en de binnenstad enerzijds en de wijken Tuinzigt en Westerpark anderzijds. Via de Schorsmolenstraat, Lunetbrug en Meidoornstraat rijdt de bus naar Westerpark.

Er zijn ook enkele lijndiensten die langs de grenzen van het plangebied rijden, waaronder de lijnen 2 en 54 die naar de Haagse Beemden rijden en lijn 51 die naar Prinsenbeek en verder naar Etten-Leur rijdt.

De streeklijnen 119, 311, 312 en 316 rijden via de Vincent van Goghstraat en Ettensebaan in de richting van Zevenbergen (119), Oudgastel (311), Roosendaal (312) en Etten-Leur (316). De laatste 3 vormen tevens de HOV-route (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) van Breda naar Etten-Leur.

Fietsverkeer

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit erftoegangswegen waarbij het langzaam verkeer gemengd wordt afgewikkeld met het autoverkeer. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de route die van de Westerparklaan via de Ettensebaan naar de Vincent van Goghstraat voert. Ook de Lunetstraat maakt onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk.

Dwars door Tuinzigt en Westerpark loopt een hoofdfietsroute, die vanuit de binnenstad door de wijken loopt en vervolgens via het Koldenhofpad in de wijk Heilaar naar de Leursebaan loopt en daar in het buitengebied zijn weg vervolgt richting Etten-Leur.

Het secundaire netwerk bestaat uit de fietsroute die via de Ettensebaan, Tuinzigtlaan en Emerweg naar de Blauwtjes loopt. Deze route sluit aan op de route die vanaf Blauwtjes via de Prachtvlinder naar de Westerparklaan loopt. Daarnaast is ook de route via de Zandoogjes, tussen de Tuinzigtlaan en de Westerparklaan, een secundaire route. Deze route heeft een extra aantakking vanaf de Zandoogjes op de Ettensebaan. Tot slot vormen de Haagweg en Haagdijk een secundaire route door Tuinzigt naar de binnenstad.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid (Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda). In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij ontwikkelingen dienen parkeerplaatsen in principe op eigen terrein te worden aangelegd. Er zijn echter onder voorwaarden enkele ontheffingsmogelijkheden, zoals parkeren in het openbare gebied of gecombineerd gebruikt met derden (ontwikkelingen combineren). De nadere uitwerking van wegen en straten vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en de buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

2.2.4 Bebouwingsstructuur

Het plangebied bestaat uit twee verschillende wijken met ieder een eigen ruimtelijke opbouw en een gemeenschappelijk hart. De wijk Tuinzigt (inclusief een deel van Haagpoort) is het oudste gedeelte en beslaat het meest oostelijk deel van het plangebied. De wijk Westerpark is nog relatief jong (circa 15 jaar oud) en beslaat het westelijk deel van het plangebied. De historie en het ruimtelijk tot stand komen van Tuinzigt is wezenlijk anders dan van Westerpark. Tuinzigt is door de jaren heen gegroeid en stukje bij beetje uitgebreid, terwijl Westerpark een planmatig opgezette wijk uit de jaren '90 van de 20e eeuw is. Begrippen als 'duurzaamheid' en 'ecologie' waren belangrijk bij de ontwikkeling van Westerpark. Omdat de wijken van ruimtelijke structuur verschillen, worden ze hieronder afzonderlijk beschreven.

Tuinzigt

Na de sloop van de vestingswerken die om Breda heen lagen, kwamen er gronden vrij om te gaan bebouwen en werden er nieuwe wegen aangelegd, zoals de Tramsingel, de Lunetstraat en de Beekstraat. De grens tussen Breda en Princenhage lag toentertijd ter plaatse van de Dijklaan. Aan het eind van de 19e eeuw zijn aan Bredase zijde aan de Tramsingel, het tramstation, een aantal fabrieken en enkele woningen gebouwd. Rond diezelfde tijd zijn er ook woningen aan de Beekstraat en fabrieken aan de Lunetstraat gebouwd. Aan de Princenhaagse zijde van Tuinzigt werd veel meer gebouwd en vaak door particuliere ondernemers zoals aan de Kolfbaanstraat, de Abeelstraat, de Dijklaan en aan het eerste deel van de Haagweg, de Duitenhuisstraat en de Elsstraat. De kwaliteit van deze woningen was vaak erg slecht en de meeste zijn al lang verdwenen. De woningbouw was sterk gerelateerd aan de industriële activiteiten, zoals de jamfabriek aan de Haagweg.

Aan de Bredase kant van de Dijklaan werden in 1914 door een woningbouwvereniging woningen (woningbouwcomplex St. Anneke) gebouwd rond het Frans Heijlaertsplein. In 1924 werden door de gemeente rond het Lindeplein woningen gebouwd. In 1927 werd het Princenhaagse deel van Tuinzigt door de gemeente Breda geannexeerd. Vervolgens werd in verschillende fases tot in de zeventiger jaren van de vorige eeuw, de huidige wijk gebouwd. Eind jaren '80 en begin jaren '90 van de vorige eeuw heeft een grote stadsvernieuwing/herstructurering plaatsgevonden waarbij het centrumgebied is geherstructureerd en een nieuw winkelcentrum is toegevoegd. In het oostelijk deel van de wijk zijn woningen verbeterd/vervangen. Tevens is in die periode een traject uitgezet om milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving te krijgen. Braakliggende terreinen zijn voor een groot deel ontwikkeld. Naast deze fysieke ingrepen is een groot aantal projecten uitgevoerd met betrekking tot sociale vernieuwing. Inmiddels heeft de wijk hoofdzakelijk een woonfunctie, echter verspreid door de wijk zijn

nog enkele bedrijven gevestigd. Een concentratie van bedrijven is aanwezig in het zuiden van de wijk aan de Ettensebaan.

De ruimtelijke structuur van Tuinzigt valt op te delen in vier hoofdgebieden: het "oude" Tuinzigt, een gedeelte van de wijk Haagpoort, het "nieuwe" Tuinzigt en het bedrijventerrein aan de Ettensebaan (figuur 2.2). De Meidoornstraat en Acaciastraat vormen samen met de oude schil langs de Tramsingel de hoofdstructuur van de wijk. Tuinzigt is een gedifferentieerde wijk met veel woning(en)blokken uit verschillende bouwperiodes. De herkenbaarheid van de verschillende woonblokken/buurtten met ieder zijn eigen fysieke en ruimtelijke kenmerken maakt de wijk een waardevolle wijk.

Het 'oude' Tuinzigt

Het langs de Tramsingel gelegen "oude" Tuinzigt, ligt als een schil rond de binnenstad en herbergt restanten van de eerder genoemde voormalige vestingwerken en landwegen. Het oude Tuinzigt is in verschillende stadia ontwikkeld waardoor dit deel opgedeeld kan worden in verschillende deelgebieden. Achtereenvolgens zijn dit: het gebied rondom de Haagweg-Tramsingel, de Dijklaan, het gebied rondom de Beukstraat en de Populierstraat, het gebied rond de Iepstraat, St. Anneke, de Hazelaarstraat en tot slot het gebied rond de Lunetstraat.

Het oude Tuinzigt is via de Haagweg georiënteerd op de binnenstad. Van oudsher waren hier allerlei voorzieningen aanwezig die samenhangen met de functie van de Haagweg als verbinding van Princenhage met de binnenstad van Breda. Ook nu nog komen verschillende functies voor zoals horeca, detailhandel en wonen. Door de individuele ontwikkeling van de bebouwing langs deze historische verbindingroute komen veel verschillende bebouwingstypen voor.

Een andere belangrijk oud bebouwingsslint is de Tramsingel die evenwijdig aan de singel ligt. De Tramsingel met de singel heeft een parkachtig karakter. De bebouwing bestaat uit statige panden met sierlijke accenten waarbij de wanden voornamelijk verticaal zijn geleed. Het parkachtige karakter van de Tramsingel wordt in het eerste deel van de Haagweg naar binnen gehaald door het brede profiel met een dubbele bomerij in de middenberm.

De Dijklaan is een ander historisch bebouwingsslint dat langs de oude vestingwerken is gelegen. De bebouwing bestaat uit verschillende soorten woningen die in de jaren '20 van de 20e eeuw gebouwd zijn. De woningen hebben overwegend twee bouwlagen met een platdak. Het profiel van de weg is ruim en heeft een bomerij in de middenberm. Dezelfde bebouwingstypologie is aanwezig aan de Abeelstraat en de Dijkstraat.

De woningen ten zuiden van de Acaciastraat, rondom de Beukstraat en de Populierstraat en enkele rondom de Iepstraat, zijn gebouwd rond de jaren '30 en '40 van de 20e eeuw. De wegenstructuur ligt hier evenwijdig aan de Acaciastraat. De architectuur is typisch jaren '30, rode baksteen, erkers, hoge kappen, rode dakpannen en kleine dakkapellen komen veelvuldig voor. De gebouwen in dit deelgebied worden beschouwd als ensembles van cultuurhistorisch belang voor Breda.

In het zuidoosten van Tuinzigt ligt de buurt St. Anneke, een van de eerste woningbouwcomplexen van na de invoer van de woningwet in Breda. De buurt bestaat uit arbeiderswoningen op ondiepe percelen in één of twee bouwlagen met een kap. De woningen aan de Haagweg zijn hoger en hebben drie lagen met een kap. De bouwblokken hebben specifieke hoekoplossingen. Het Frans Heijlaertsplein vormt het hart van deze buurt.

De hiervoor beschreven bebouwing in de woonbuurt St. Anneke, Hazelaarstraat e.o. en Beukstraat e.o. maken onderdeel uit van ensembles die van cultuurhistorisch belang zijn.

Rondom het Lindeplein is in 1924 een buurt ontwikkeld door de gemeente Breda. De buurt is ontwikkeld volgens de ideeën van de 'tuinstad-gedachte'. De woningen bestaan uit één bouwlaag met mansardekappen.

Ten noorden van de Lunetstraat ligt een solitair blok met eengezinswoningen uit de jaren '50 van de 20e eeuw. Het zijn sobere woningen van twee bouwlagen met een zadeldak.

Haagpoort

Haagpoort is gelegen tussen de oude routes de Haagweg en de Oranjeboomstraat. Tot halverwege de 19e eeuw maakte Haagpoort, gelegen buiten de vestingwerken, onderdeel uit van het buitengebied van Breda. De huidige Oranjeboomstraat vormde tot deze tijd de hoofdroute tussen Breda en Antwerpen. In 1905 werd de St. Annakerk gebouwd. Het gebied tussen de (voormalige) St. Annakerk en het Dr. Jan Ingenhouszplein wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen die momenteel een maatschappelijke functie vervullen. Behoud van de bestaande, kwalitatief hoogwaardige en monumentale bebouwing aan het plein is uitgangspunt.

Het gebied is vanaf begin 20e eeuw in de loop van jaren ontwikkeld met voornamelijk arbeiderswoningen. De woningen hadden vaak verbijzonderingen op de hoeken. In de jaren '60 van

de vorige eeuw werden de oude routes Haagweg en Oranjeboomstraat doorbroken door de aanleg van de Ettensebaan-Vincent van Goghstraat (nu de zuidelijke grens van het plangebied). Tien jaar later zijn de woningen aan de Vestkant, Veststraat en Schans vernieuwd. Ook de woningen gelegen tussen de Havermansstraat en de van Vlietstraat zijn in de jaren '80 van de vorige eeuw vernieuwd. De Haagweg wordt zoals eerder aangegeven gekenmerkt door de veelheid aan functies. Ook komen verschillende bebouwingstypen voor, van de (monumentale) grootschalige kerk en oude schoolgebouwen (o.a. aan het Dr. Jan Ingen Houszplein) tot de meer kleinschalige oude rijbebouwing. Ook de Oranjeboomstraat kent, zij het in mindere mate, deze diversiteit. De bebouwing bestaat uit oude en nieuwe, kleinschalige en grootschalige bebouwing.

Het 'nieuwe' Tuinzigt

Het 'nieuwe' Tuinzigt is grotendeels gebouwd in de jaren '50, '60, begin jaren '70 en heeft nieuwe inpassingen uit de jaren '90. Het 'nieuwe' Tuinzigt kent een driedeling in verschillende woongebieden:

- het gebied ten noorden van de Meidoornstraat;
- het gebied ten zuiden van de Acaciastraat;
- het middengebied, gelegen tussen de Meidoornstraat en Acaciastraat.

De gebieden ten noorden van de Meidoornstraat en ten zuiden van de Acaciastraat hebben een zelfde karakteristiek en worden daarom samen beschreven. Deze gebieden worden gekarakteriseerd door een functionalistische ruimtelijke opzet ingevuld met eengezinswoningen (rijwoningen) uit de jaren '60. De ruimtelijke opzet is ruim en de bebouwing is vaak gesitueerd rond groene pleinen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak. In de omgeving van de Pijnboomstraat, Olmstraat en Ahornstraat, staan woningen die gerealiseerd zijn in de jaren '50 van de 20e eeuw. De wegenstructuur is hier haaks op de Meidoornlaan in een noord-zuid richting gelegen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak. Erkers, kleine ronde of verticale raampjes, gebogen luifels boven de voordeur en witte accenten in de gevels zijn veelvoorkomende elementen.

Het middengebied tussen de Meidoornstraat en de Acaciastraat wijkt ruimtelijk en functioneel van deze gebieden af. Dit gedeelte bestaat uit drie aparte ruimtelijk ingedeelde gebieden. Ten eerste het in het "oudere" Tuinzigt gelegen bouwblok rond de Iepstraat dat in de jaren '50 van de 20e eeuw is gerealiseerd en dat gedeeltelijk doorloopt in het gebied ten noorden van de Meidoornstraat. Daarnaast vormt het winkelcentrum dat rond 1990 is gebouwd met daaraan grenzend de hoogbouwcomplexen langs de Tuinzigtlaan, het tweede gebied. Dit gebied is in verschillende bouwperiodes gerealiseerd. Het heeft een open karakter met relatief veel hoogbouw en verschillende functies. De oorspronkelijke ruimtelijke structuur was georiënteerd op het plein aan de Meidoornstraat, waar voorheen de Rozenkranskerk met de scholen stonden. Aan de westzijde van de wijk langs de Tuinzigtlaan staan enkele flatgebouwen van zes bouwlagen uit de jaren '70. Het winkelcentrum heeft is gekoppeld aan een belangrijke groene as ('de baan') die de verbinding vormt tussen Tuinzigt en Westerpark. Het derde gebied bestaat uit het overdekte winkelcentrum de Lunet en het daarnaast gelegen woonwijkje uit de jaren '90 van de 20e eeuw. Het winkelcentrum heeft een gesloten uitstraling met daarvoor een grote parkeerplaats. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak. De hoekwoningen hebben een extra bouwlaag. Een opvallend geplaatst gebouw is het appartementencomplex dat op de kruising van de Meidoornstraat/Lunetstraat staat. Het vormt een duidelijk oriëntatiepunt vanuit verschillende richtingen. Net zoals in het 'oude' Tuinzigt is ook in het 'nieuwe' Tuinzigt een aantal woonstempels/buurtjes van cultuurhistorisch belang aanwezig. Dit zijn onder andere de buurtjes aan de Iepstraat/Plataanstraat en de Olmstraat/Ahornstraat/Pijnboomstraat.



0NSO-6g

Figuur 2.2 Ruimtelijke structuur Tuinzigt en Haagpoort

Bedrijventerrein

Ten zuiden van het plangebied is langs de Ettensebaan een zone met bedrijven gelegen. De zone, die aan weerszijden de Ettensebaan begeleid, is in verschillende perioden tot stand gekomen en vormt tegenwoordig de westelijke entree van Breda. In de jaren '60 van de vorige eeuw is er een begin gemaakt om de binnenstad van Breda beter toegankelijk te maken voor de auto. Langs de Ettensebaan werden verschillende bedrijven gevestigd. Het oudste deel, waar van oudsher een aantal fabrieken was gevestigd, ligt het dichtst bij de binnenstad. Momenteel zijn hier verschillende bedrijven gevestigd. Het terrein is mede omdat het grotendeels niet openbaar is, behoorlijk naar binnen gekeerd. De bebouwing is grootschalig, voornamelijk functioneel met weinig ruimtelijke kwaliteit. Bij het verlaten van de stad in westelijke richting naar de A16 toe, wordt de bedrijfsbebouwing recenter. De bebouwing bestaat hier uit losse bouwvolumes met meer ruimte om de bebouwing heen. Hierdoor zijn er zichtlijnen tussen de bebouwing ontstaan die voor een bepaalde transparantie zorgt. De bebouwing is duidelijk op de Ettensebaan georiënteerd.

Westerpark

Westerpark is als eerste uitbreidingswijk op basis van “duurzaam bouwen” ontwikkeld. Met deze manier van bouwen is beoogd dat woningen een lange levensduur hebben en dat gebruik wordt gemaakt van mens- en milieuvriendelijke materialen. De woningen zijn energiezuinig gebouwd (zonnepanelen) en steken constructief zo in elkaar dat er gemakkelijk interne aanpassingen kunnen plaatsvinden.

De ruimtelijke structuur (figuur 2.3) van Westerpark kan verdeeld worden in vier gebieden:

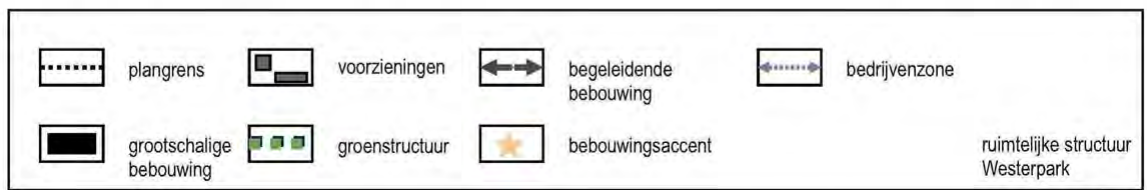
- het woongebied in het noorden;
- het parkgebied in het midden;
- het woongebied in het zuiden;
- de bedrijvenzone langs de Ettensebaan.

De bedrijvenzone langs de Ettensebaan is hiervoor beschreven bij Tuinzigt en zal daarom niet verder worden behandeld.

Het parkgebied is als bindend element belangrijk binnen de hoofdstructuur. Aan de noordkant van het park is een gebied met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen gelegen die voor een geleidelijke overgang van het park naar het meer intensieve bebouwde woongebied in het noorden zorgt. De zuidelijke rand van het park wordt daarentegen met stedelijke elementen geaccentueerd.

Een ander belangrijk structurerend element is de van zuid naar noord lopende oude beekloop: de Weteringloop. Deze beek is vóór het ontstaan van de wijk gekanaliseerd ten behoeve van de landbouw. Het terugbrengen van de natuurlijke loop van de watergang vormt de belangrijkste drager voor de structuur van Westerpark. Hiermee lag de plaats van het park en de singel vast. De singel verbreedt zich in het park tot een grote vijver en in het noorden tot een kleinere vijver. Beide vijvers kunnen in bepaalde delen van het jaar droog vallen.

Het park en de singel worden op bepaalde punten geaccentueerd door appartementengebouwen, zoals ten westen van de vijver in het park en in de zichtlijn van de singel die in het noorden daardoor wordt beëindigd. De accentuering vindt ook plaats door de bestaande flatgebouwen in het oosten van de wijk. Het park wordt door middel van een bomenlaan verbonden met Tuinzigt. Om het park en de singel zijn de woonbuurten gegroepeerd. In het noordelijk deel vormt de bebouwing langs de singel een sterke eenheid en biedt het evenwicht voor het ruime profiel. De wijk is vrij rechthoekig van opzet. De straten van de verschillende woonbuurten zijn in een oost-west richting aan de singel verbonden, met uitzondering van de villa's in het gebiedje in het zuidoosten die gegroepeerd zijn rondom een lusvormige ontsluitingsweg. Op verschillende plaatsen zijn groenstroken en kleine speelplaatsen gelegen. Ieder buurtje heeft zijn eigen verkaveling, oriëntatie en woningtype. De woningen in het noordelijk woongebied bestaan voornamelijk uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. De grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met verschillende kapvormen. De hoekwoningen worden vaak geaccentueerd door serres en trappen. In het noorden komt een bijzonder woningtype voor, de zogenaamde “walwoning”. Dit woningtype is in de wal gebouwd die (destijds) is gerealiseerd om Westerpark tegen geluidsoverlast van het spoor te beschermen.



01XVI-8g

Figuur 2.3 Ruimtelijke structuur Westerpark

De verschillende buurten hebben diverse architectuurstijlen. Per blok of straat komen meerdere woningtypen voor. In het oosten van het woongebied is een strook gelegen met daarin verschillende functies, zoals een middelbare school, basisschool en een café-restaurant, die Westerpark van Tuinzigt scheidt maar ook door het gezamenlijk gebruik verbindt. Het zuidelijke deel van de wijk, tussen het park en het bedrijventerrein, bestaat uit een groene autoluwe woonbuurt die ontsloten wordt door smalle wandel- en fietspaden. Het parkeren is uit de woonbuurt gehaald en aan de randen gelegd. De ruimtelijke structuur van dit gebied sluit nauw aan op die van Tuinzigt waarbij de wandel- en fietspaden doorlopen. Hierdoor zijn de voorzieningen in Tuinzigt goed bereikbaar. Elke groep woningen heeft zijn eigen bebouwingstypologie en architectuurstijl. De woningen bestaan voor het merendeel uit twee bouwlagen met platte daken of lessenaarsdaken. Er komen zowel rijwoningen als twee-onder-een-kapwoningen voor.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Inleiding

In Tuinzigt-Westerpark is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomende functie. Daarnaast komen verspreid over het plangebied diverse andere functies voor. In de wijk zijn drie verschillende clusters met winkelvoorzieningen te vinden, waarvan één centraal in het gebied en twee aan de randen zijn gelegen. De maatschappelijke voorzieningen, inclusief de scholen, liggen vrij centraal in de wijk dicht bij het winkelcentrum, waardoor deze makkelijk voor de bewoners te bereiken zijn. De sportvelden en bedrijventerreinen zijn juist aan de randen gelegen zodat deze zo min mogelijk hinder voor het woongebied geven. In deze paragraaf wordt allereerst ingegaan op de beleidsuitgangspunten waarna op verschillende aanwezige functies wordt ingegaan.

2.3.2 Wonen

Woonvisie 2007-2010

Op dit moment geldt nog de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2007-2010 (september 2007). In de visie zijn vitaliteit, kwaliteit, keuzemogelijkheid en samen doen, de centrale thema's. In de woonvisie is Tuinzigt-Westerpark, gezien de extra benodigde capaciteit tot 2015 in relatie tot de bestaande voorraad, aangewezen voor ontwikkeling van specifieke woonvormen voor mensen met een beperking. Daarnaast is Tuinzigt-Westerpark aangewezen voor het extra toevoegen van aanpasbare nieuwbouwwoningen of opplussen van de bestaande woningen.

Op dit moment wordt gewerkt aan een geactualiseerde visie op het wonen, aangezien het genoemde in de woonvisie niet meer geheel actueel is.

Geschied Wonen voor Iedereen

Het Geschied Wonen voor Iedereen-beleid (GWI) is vastgesteld door het college in maart 2009. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-gebied, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn. Voor de realisatie van GWI is draagvlak voor het model en integrale samenwerking nodig bij alle relevante partijen, zoals bewonersorganisaties, betrokken gemeentelijke diensten, corporaties, zorginstellingen, winkeliers en basisgezondheidsvoorzieningen. Geschied Wonen voor Iedereen richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen extra aandacht voor senioren en mensen met beperkingen. De hoofdelementen zijn:

- voldoende geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- de aanwezigheid van de primaire voorzieningen (winkels, OV, bank/postkantoor e.a.);
- de aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Voor het plangebied is in juli 2008 een GWI analyse en richtinggevende visie opgesteld. Hieruit vloeien de volgende aandachtspunten voort:

- Sociale doelen
 - Extra aandacht voor sociaal-economische positie bewoners Tuinzigt en vooral Haagpoort, hetgeen ook van invloed is op de kwetsbaarheid van ouderen en mensen met beperkingen;
 - In Tuinzigt blijft de sociale cohesie een punt van aandacht, ontmoeting tussen bewoners is een belangrijke prioriteit bij de invulling van de sociale infrastructuur: wijkgebonden en doelgroepneutrale voorzieningen zijn hierbij van belang;
 - Rekening houden met een sterk toenemende vergrijzing;

- Woonomgeving
 - In Tuinzigt en Haagpoort verbetering van de leefbaarheid, vooral waar het gaat om de verbetering van de veiligheidsgevoelens.
- Verdere uitwerking infrastructuur welzijn en zorg
 - Bij de verdere uitwerking van de infrastructuur op het gebied van welzijn en zorg zorgen de grote sociale en fysieke verschillen in het gebied voor een belangrijk vraagstuk; waar bij het opstellen van het uitvoeringsplan GWI rekening moet worden gehouden:
 - welke voorzieningen worden op het schaalniveau van het gehele gebied ingevuld;
 - welke voorzieningen kunnen beter dicht bij de mensen in hun eigen sociale omgeving worden ingevuld en wat is hierbij haalbaar;
 - kan de opgave voor een deel van Haagpoort niet beter vanuit Heuvel worden ingevuld (onderdeel GWI-gebied 10, Princenhage – Heuvel);
 - hoe zit het met de oriëntatie van de (oudere) bewoners van Westerpark op maatschappelijke voorzieningen in Princenhage;
 - In dit verband zijn ook de mogelijkheden van zorgkruispunt Westerwiek van belang: de betrokken organisaties zetten zich actief in om de functies die bij een zorgkruispunt horen verder uit te bouwen, maar vanwege de ruimtelijke beperkingen van het gebouw zijn de mogelijkheden voor verdere uitbouw ook beperkt;
 - In de oriëntatie op de gewenste en haalbare modellen van ruimtelijke spreiding van voorzieningen dient ook de afstemming met de buurthuizen mee te worden genomen. Zorgkruispunt, eventuele satellieten / steunpunten en buurthuizen dienen met elkaar een samenhangend en compleet aanbod op het gebied van welzijn en ontmoeting op te leveren, afgestemd op de vraag van de inwoners van het gebied: welke functies worden waar ondergebracht, hoe zorg je dat groepen met elkaar in contact blijven komen;
 - Mensen met beperkingen behoren bij de verdere uitwerking van de infrastructuur voor welzijn en zorg nadrukkelijk tot de doelgroep: niet specifiek maar inclusief;
- Gezondheidszorg
 - Versterking van de 1^e lijnszorg, met name op het gebied van huisartsen.

In het GWI rapport Tuinzigt-Westerpark is een eerste aanzet gegeven. Op dit moment zijn al veel ontwikkelingen en initiatieven gaande, maar bestaat er nog onvoldoende samenhang en samenwerking tussen ontwikkelingen en partijen. De gebiedsbeschrijving en de afbakening van de opgave dient als houvast voor de maatschappelijke partijen voor de verdere uitwerking van de plannen, samenwerking en afspraken.

Het woongebied Tuinzigt/Westerpark is in de Structuurvisie Breda 2020 aangewezen als consolidatiegebied. Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van woonmilieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en een hogere parkeerdruk. In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en gewenste functieveranderingen. Een deel van Haagpoort is aangewezen als herstructureringsgebied. Hierbij staat een kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik centraal. De functies zelf blijven hierbij grotendeels ongewijzigd, maar door ruimtelijke ingrepen verandert de beleving van de ruimte. De doorstroming binnen de bereikbare woningvoorraad is in beide wijken verschillend. In het Westerpark is een gemiddelde tot lage doorstroming binnen de bereikbare woningvoorraad. In Tuinzigt is de doorstroming hoger dan de gemiddelde doorstroming in Breda. Al met al zijn in het plangebied voldoende kansen om een bereikbare woning te verkrijgen. Kansen voor specifieke doelgroepen als ouderen en gehandicapten zouden moeten worden vergroot. Dit betekent dat wanneer eventueel sprake is van nieuwe woningbouwinitiatieven met deze doelstelling rekening dient te worden gehouden.

Op een aantal plekken, met name in Tuinzigt, worden woningen opgekocht voor kamerverhuur. In deze gebieden is vaak sprake van verloedering en parkeerverlast. De parkeerdruk in dergelijke woongebieden is al hoog, en door kamerverhuur verslechtert de parkeersituatie. Uitgangspunt is dat, voor zover mogelijk in een bestemmingsplan, geprobeerd wordt kamerverhuur tegen te gaan, dan wel te beperken.

2.3.3 Bedrijven en kantoren

Bedrijven

Bedrijvigheid komt hoofdzakelijk voor in de strook tussen de Zandoogjes/Magnoliastraat en Ettensebaan/Haagweg aan de zuidrand van het plangebied. De Ettensebaan vormt de westelijke entree tot Breda. Langs deze weg is een brede zone met bedrijven en kantoren gelegen. Het bedrijventerrein Haagweg/Ettensebaan is gedeeltelijk gelegen binnen het plangebied. Het is een bedrijventerrein met zowel grootschalige als kleinschalige bedrijvigheid. De kleinschalige bedrijvigheid is met name terug te vinden buiten het plangebied. Het bedrijventerrein is een combinatie van een gemengd (binnen het plangebied) en wijkwerkterrein (buiten het plangebied).

Op het bedrijventerrein zijn onder andere fabrieksgebouwen, een fietswinkel (detailhandel) en een autogarage te vinden. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (vastgesteld december 2008) is dit bedrijventerrein aangegeven als consolidatiegebied. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren van bedrijvigheid gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'. Het betreft hier vooral de werkterreinen in de stad nabij woonwijken/buurtten. Deze (kleinschalige) terreinen leveren relatief veel werkgelegenheid en zorgen voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen). Om die reden is het bedrijventerrein positief bestemd. Het is wenselijk dat dit bedrijventerrein voor de toekomst behouden blijft.

Op een drietal binnenterreinen in Tuinzigt zijn diverse bedrijven gevestigd. Ook komen er verspreid door de wijk enkele bedrijven voor. Vanwege de overwegende woonfunctie van het gebied worden nieuwe bedrijfslocaties, vanuit milieuoogpunt, niet gewenst geacht in het plangebied. Bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn vanuit economische en sociaal-maatschappelijke redenen wel wenselijk. Voor deze bedrijven is aandacht voor de milieuzonering vereist.

Kantoren

In het plangebied is een beperkt aantal kantoren aanwezig, met name aan de Ettensebaan/Zandoogjes (Cosunpark) en Haagweg (St. Annakerk).

Het kantorenbeleid is vastgelegd in het 'Actieprogramma ruimte voor economische activiteiten' uit 2000 en in de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) heeft de kantorenmarkt een plaats gekregen in het onderdeel 'werken'. Deze beleidskaders zijn gedateerd, zoals onder andere is aangegeven in de nota 'Stedelijke Programmering, Koers Gezet 2020'. Daarom heeft de gemeente Breda behoefte aan een actuele en toekomstgerichte kantorenvisie voor de periode tot 2020.

De Kantorenvisie Breda 2020 (concept, januari 2011) beschrijft de beleidskeuzes die de gemeente wil maken ten aanzien van bestaande en nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties in de gemeente tot 2020. Naast de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en het bieden van ruimte voor economie in de Bredase wijken, is het belangrijk dat Breda beschikt over een courante, duurzame en toekomstgerichte kantorenvorraad. Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantorenlocaties, naast de bedrijventerreinen, een belangrijk vestigingsmilieu. Veel inwoners van de stad en uit de regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantorenvorraad.

De in voorbereiding zijnde Kantorenvisie geeft antwoord op de vraag hoe Breda voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke kantoorlocaties (kantorenportfolio) kan ontwikkelen om de economie te versterken. Daarnaast geeft de nota inzicht in de activiteiten die de komende tijd ondernomen moeten worden om de Bredase kantorenmarkt weer in balans te brengen.

In lijn met de (concept) Kantorenvisie worden de bestaande kantoren gehandhaafd. Echter, nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet wenselijk binnen dit plangebied. Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk.

2.3.4 Detailhandel en centrumvoorziening

Tuinzigt en Westerpark vormen één wijk voor wat betreft de centraal gelegen voorzieningen. Met de komst van Westerpark zijn de winkelvoorzieningen in Tuinzigt op peil gebracht zodat de bewoners uit beide wijken daar gebruik van kunnen maken. De winkelvoorzieningen in Tuinzigt en Westerpark zijn op drie locaties geconcentreerd:

- Winkelcentrum Tuinzigt, centraal in het gebied aan de Acaciastraat;
- Winkelcentrum De Lunet aan de Lunetstraat;
- Winkelvoorzieningen aan de Haagweg.

Tuinzigt

Het winkelcentrum Tuinzigt is centraal gelegen in de wijk en kent een open structuur met hoogbouw, winkels met bovenwoningen, een winkelcentrum, kerk en scholen. Het is een modern goed functionerend buurtcentrum. De detailhandelsvoorzieningen in het winkelcentrum Tuinzigt maken onderdeel uit van de fijnmazige detailhandelsstructuur zoals die is geformuleerd in de vastgestelde nieuwe detailhandelsnota ('Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020, actualisering detailhandelsbeleid', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2010). Deze nota beschrijft een verzorgingsstructuur waarin de winkelcentra in Breda per verzorgingsgebied worden ingedeeld. In de nota is gesteld dat het winkelcentrum Tuinzigt voldoet als modern buurtwinkelcentrum voor de gelijknamige wijk. Het streven is gericht op behoud van de huidige positie van het winkelcentrum.

De Lunet

Winkelcentrum De Lunet, gelegen aan de kruising van de Tramsingel en Lunetstraat, wordt herontwikkeld in het kader van de herontwikkeling van de NAC-omgeving (zie ook paragraaf [2.4](#)). De aanwezige detailhandel wordt verplaatst naar de omgeving van het NAC-stadion. De detailhandelsactiviteiten op de locatie De Lunet worden opgeheven. De verplaatsing van de detailhandel naar de stadionlocatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat e.o.'.

Haagweg

De Haagweg heeft weinig betekenis in de dagelijkse verzorgingsstructuur. Stabilisatie in de toekomst is hier uitgangspunt, evenals regulatie van de vestiging van smart-, grow- en headshops en belwinkels. Vanuit het (nieuwe) detailhandelsbeleid wordt ingezet op vitale inlopers die de toegangsweg vormen naar de binnenstad. De Haagweg en in mindere mate de Nieuwe Haagweg vervullen deze functie. Voor het functioneren van de detailhandel is concentratie van groot belang. De consument bezoekt bij voorkeur een compact winkelgebied. Vanuit deze visie wordt gekozen voor bedrijvigheid op dit deel van de Haagweg waarbij de detailhandelsfunctie in belang zal afnemen. Detailhandel is mogelijk, alleen wordt het gebied niet als detailhandelsconcentratiegebied gezien. Verkleuring naar andere vormen van bedrijvigheid, zoals dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, is gewenst. Het aantal horecagelegenheden moet daarbij beperkt blijven tot het bestaande aantal.

Overig

In het plangebied is verspreid een aantal solitaire detailhandelsvestigingen gelegen, zoals de fietswinkel op de hoek van de Ettensebaan/Tuinzigtlaan. Deze detailhandel mag op de huidige locaties gehandhaafd blijven. Echter, als de detailhandel weggaat, mag er geen nieuwe detailhandel terugkomen, maar uitsluitend bedrijven. In de vastgestelde Structuurvisie Bedrijventerreinen is dit gebied aangewezen als te behouden bedrijventerrein en is (perifere) detailhandel niet wenselijk geacht.

2.3.5 Horeca

In het plangebied zijn verschillende horecavestigingen aanwezig al dan niet in combinatie met wonen op de verdieping. De horeca is gevestigd aan de Haagweg, Dijklaan, Dijkstraat, Magnoliastraat, Meidoornstraat en Wegedoornpage. Daarnaast zijn rond het winkelcentrum in Tuinzigt enkele horecabedrijven aanwezig.

Het horecabeleid ligt vast in het Horecabeleidsplan 2005. Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisuuraanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In onderhavig plangebied mag de bestaande horeca worden gecontinueerd. Nieuwe horecavestigingen zijn gelet op het overwegende woonkarakter niet wenselijk.

Op dit moment wordt gewerkt aan een wijziging van het Horecabeleidsplan 2005. Het betreft het actualiseren van de huidige horecacategorie-indeling. Deze indeling is verouderd en houdt

onvoldoende rekening met ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voordoen. Een categorie-indeling van de horeca die meer aansluit op het eigentijdse en voor de toekomst gewenste horeca-aanbod in Breda is wenselijk. Met name voor het kernwinkelgebied in de binnenstad is het huidige beleid ten aanzien van vestiging behoudend en is er behoefte aan versoepeling. De gemeente Breda heeft de volgende ambitie:

- De Bredase binnenstad profileren als meest gastvrije stad van Nederland;
- Een ruim palet aan voorzieningen bieden voor de Bredanaar en de bezoekers aan de binnenstad
- Ruimte bieden aan innovatie en diversiteit;
- Versterken van de identiteit van de deelgebieden in de binnenstad;
- Waken voor behoud van de leefbaarheid.

Om de ambitie te bewerkstelligen is een wijziging nodig van het vigerende horecabeleid op dit onderdeel, zoals verwoord in het horecabeleidsplan uit 2005. Echter, het nieuw horecabeleid is nog niet vastgesteld. Daarom zijn in onderhavig bestemmingsplan nog niet de nieuwe begripsbepalingen opgenomen.

2.3.6 Maatschappelijke voorzieningen

In Tuinzigt en Westerpark is een cluster aan maatschappelijke voorzieningen aanwezig aan de Emerweg. Hier zijn verschillende functies gesitueerd zoals een basisschool aan de Wegedoornpage en Weerijssingel, een middelbare scholengemeenschap aan de Emerweg en een onderwijsinstelling aan het Dr. Jan Ingenhouszplein.

In het noorden van Tuinzigt ligt een sportcomplex met voetbalvelden. In Westerpark op de hoek van de Argusvlinder en de Tuinzigtlaan is het Woon-Zorgcentrum Westerwiek gelegen dat zich zal ontwikkelen tot het zorgkruispunt voor beide wijken. Aan de Meidoornstraat zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals een buurthuis, kinderdagopvang en ouderensteunpunt. Dit gebied is vastgesteld als Centrale Zone (GWI rapport). Daarnaast is aan de Zandoogjes recentelijk het 'Centrum Zandoogjes' gerealiseerd, waarin de volgende functies gevestigd zijn:

- kinderdagopvang (kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang);
- gehandicaptenzorg;
- onderwijs (Vitalis college).

Aan de Zandoogjes is een verloskundigenpraktijk gevestigd. In Haagpoort (buiten het plangebied gelegen) is eveneens een buurthuis aan de Scheldestraat aanwezig.

Voor Tuinzigt/Westerpark is op maatschappelijk gebied weinig dynamiek te verwachten. Er zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend. Behoud van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen is wenselijk om zo de leefbaarheid en diversiteit in het plangebied te behouden.

Senioren

SOB (Stichting Ouderenwerk Breda) zou diverse activiteiten willen ontwikkelen in de Westerwiek (stichting Elisabeth). Stichting Elisabeth wil deze activiteiten graag zelf ontwikkelen. Het gebouw zou hiervoor wel moeten worden aangepast, om een wat meer open en toegankelijk karakter te krijgen. Aanpassing kan echter binnen de bepalingen van het bestemmingsplan geschieden, dus heeft dit geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Onderwijs en kinderdagopvang

Door de aanwezigheid van schoolwoningen is de mogelijkheid om de basisschool in deze wijk uit te breiden indien noodzakelijk. Door de school is geen capaciteitsknelpunt gemeld met betrekking tot de buitenschoolse opvang (bso). Gelet op de knelpunten elders in de stad en de landelijke ontwikkelingen behoort het wel tot de mogelijkheden dat de bso een capaciteitsprobleem gaat krijgen. Om die reden is gekeken naar de mogelijkheden voor sport-bso en 'gewone' bso op de sportvelden in het noorden van het gebied. Het is wenselijk dat op de sportvelden deze vormen van bso mogelijk worden gemaakt, om zodoende de vraag naar bso te accommoderen. In onderhavig bestemmingsplan is deze mogelijkheid opgenomen.

Er zijn twee locaties voor kinderdagopvang in de wijk die optimaal worden gebruikt. Er zijn geen uitbreidingsplannen bekend. De peuterspeelzaal is erg druk bezet. De mogelijkheden tot uitbreiding zijn beperkt; een mogelijkheid zou zijn in buurtcentrum Meidoorn (ontwikkeling vrouw-kindcentrum), maar hiervoor dient nog beleid te worden ontwikkeld.

Buurtcentrum (Meidoorn)

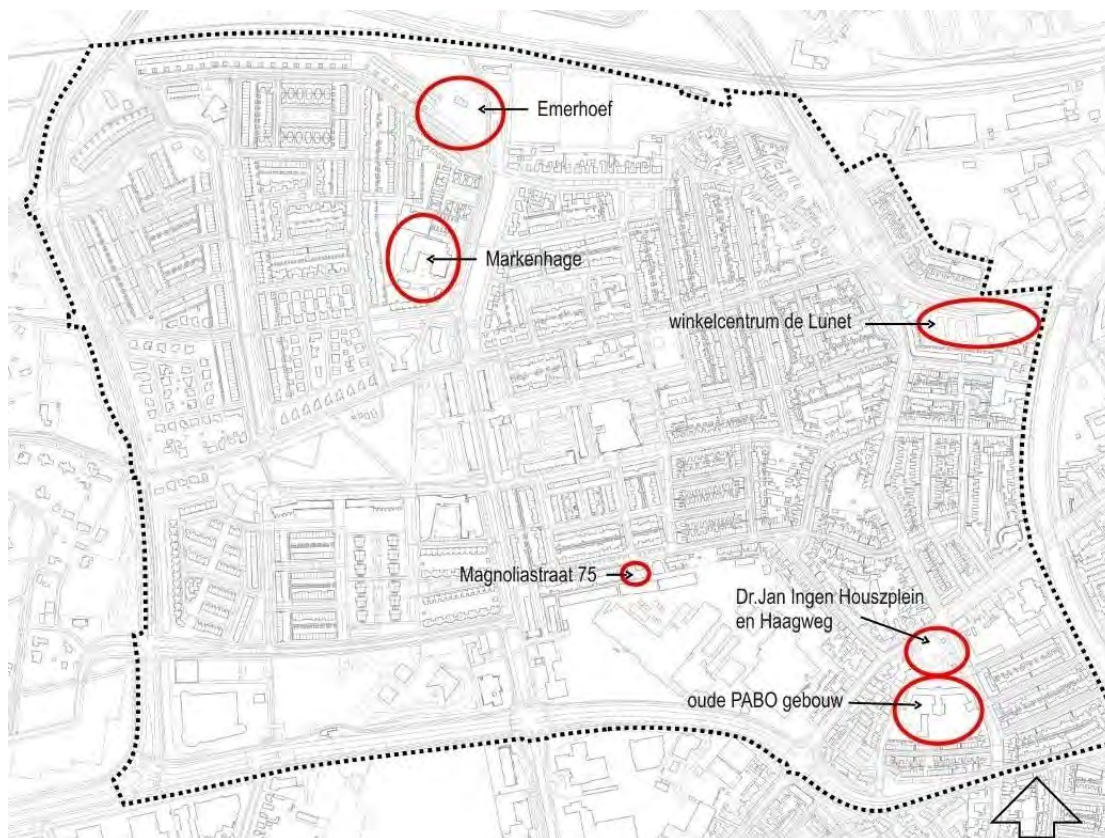
In het buurtcentrum worden nu onder andere ouderenactiviteiten georganiseerd. Mogelijk zullen deze in de toekomst plaatsvinden in Westerwiek, zodat ruimte wordt gecreëerd voor een vrouw-kindcentrum. Hier is momenteel verder nog niks over bekend.

Sport en spel

Aan de Kwakkelhutstraat ligt een aantal sportvelden. De voetbalvereniging TVC Breda maakt gebruik van het sportpark. Ook de nabijgelegen scholen Markenhage en de Boomgaard maken gebruik van deze faciliteit. Het derde sportveld aan de Kwakkelhutstraat, Boykes Speelhoeve, is specifiek bestemd voor buurtbewoners uit Tuinzigt en Westerpark. Er worden naschoolse sportactiviteiten georganiseerd via de stichting Boykes Speelhoeve. Deze sport- en spelvoorziening wordt beheerd door de buurt. Momenteel wordt met inzet van BOS-gelden (Buurt, Onderwijs, Sport stimuleringsmaatregel van Volksgezondheid, Welzijn en Sport) een programma buurtonderwijs sport uitgevoerd. De jeugd in de wijk moet onbekommerd in een aantrekkelijke omgeving kunnen opgroeien. Dit betekent dat er voldoende speel- en ontdekkingsplekken moeten zijn in de wijk. In onderhavig bestemmingsplan wordt de ruimte voor eventuele speelplekken mogelijk gemaakt. De bestaande speelplekken blijven behouden. De speeltuin in de Abeelstraat is een van de vier beheerde speeltuinen in Breda. Daarnaast zijn ook aan de Vuurvlinder, Weigeliastraat/Wingerdstraat, Egelantierstraat, Jasmijnstraat en Kastanjestraat speelvoorzieningen aanwezig. Recentelijk is ook een voetbalkooi gerealiseerd aan de Wingerdstraat/Duindoornstraat. Binnen het Haagpoortse plandeel zijn, behalve de voetbalkooi in de Tolsteeg, weinig tot geen speelvoorzieningen voor kinderen aanwezig.

2.4 Ontwikkelingen

In en rond het plangebied zijn enkele ontwikkelingen te verwachten. Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen worden uitsluitend in het bestemmingsplan verankerd indien de planvorming is afgerond en besluitvorming over de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Ook wordt hierna als 'doorkijk naar de toekomst' kort ingegaan op de mogelijke ontwikkelingen die de komende jaren gaan spelen in en net buiten het plangebied. De ontwikkelingen zijn weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4 (Toekomstige) ontwikkelingen in en rond het plangebied

Woningbouw Emerhoef, Blauwtjes/Emerweg

Rasenberg Projectontwikkeling heeft de intentie om grondgebonden woningen te realiseren ter plaatse van de hoek Blauwtjes en Emerweg in Westerpark. Daarnaast wordt gedacht aan renovatie van de bestaande woning aan de Emerweg 40.

Niet enkel de grote bouwplannen zijn gunstig voor een stad, (relatief) kleine plannen, zoals Emerhoef, zijn ook bevorderlijk voor de dynamiek van een stad en zorgen ervoor dat veranderingen (waarbij gestreefd wordt naar algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit) binnen Breda mogelijk zijn.

Bij woningbouw wordt bovendien de voorkeur gegeven aan inbreidingslocaties ten opzichte van uitbreidingslocaties. Deze locatie betreft een inbreidingslocatie, waarbij de nieuwe woningen een 'gat' in de stedenbouwkundige structuur dichtten en de wijk 'af' gemaakt wordt.

Alle nieuwbouwiniciatieven, evenals dit initiatief, moeten wat betreft parkeren voldoen aan de vastgestelde Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda. Een nieuw bouwplan hoeft daarbij niet de parkeerdruk van andere functies in de wijk op te lossen.

De planvorming van deze ontwikkeling is op dit moment nog niet concreet genoeg. Er wordt eerst gesproken met omwonenden om tot een plan te komen dat op een groter draagvlak van omwonenden kan rekenen. Indien over dit plan consensus bereikt wordt, zal hiervoor een nieuwe planologische procedure opgestart moeten worden.

Magnoliastraat 75

Op 22 december 2009 is een verzoek om bouwvergunning binnengekomen voor het oprichten van een dokterspraktijk/opslag binnen het huidige pand/bebouwing op de begane grond. De praktijk paste qua gebruik niet in het geldende bestemmingsplan Tuinzigt. Het college had inmiddels een positief principebesluit genomen voor medewerking aan de dokterspraktijk/opslag. Voor wijziging van dit gebruik is een artikel 3.23 Wro (oud)-procedure doorlopen om het nieuwe gebruik mogelijk te maken. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Dit betekent dat de ontheffing voor vestiging van de praktijk verleend is. In onderhavig bestemmingsplan wordt dit nieuwe gebruik verankerd. Het parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Tevens is de bouw van een extra appartement op de 1e verdieping aangevraagd.

Oude PABO-gebouw, Dr. Jan Ingen Houszplein

Momenteel is dit rijksmonument gehuurd door de onderwijsinstelling De Rooi Pannen. Na het vertrek van de Pabo is een zoektocht verricht naar een passende bestemming. Onderzocht zijn bijvoorbeeld de mogelijkheden voor herontwikkeling met appartementen en kantoorruimte. Gebleken is dat de locatie niet geschikt is voor woningbouw en kantoren omdat het gebouw hiervoor ingrijpend verbouwd moet worden. Ook in het kader van de stedelijke herprogrammering is grootschalige woningbouw en kantoren momenteel niet wenselijk (zie paragraaf [3.4.2](#)). Tevens zijn de mogelijkheden om het gebouw te benutten als Erfgoedhal zonder resultaat bestudeerd. Het is momenteel duidelijk dat het gebouw zich vooral leent voor een continuering van het onderwijsgebruik. Om dit plan te laten slagen, zijn er plannen om een aantal onderwijsgebouwen op het achterterrein beperkt uit te breiden. Het betreft zowel een uitbreiding van het bestaande gebouw als een toevoeging van nieuwe bouwvolumes. Randvoorwaarde is het behoud van het monumentale karakter van het gebouw, evenals de grote bomen aan de achterzijde. De ontwikkeling is echter niet in onderhavig bestemmingsplan verankerd, omdat deze nog niet concreet genoeg is.

Dr. Jan Ingen Houszplein en Haagweg

De wijkraad Haagpoort en Tuinzigt/Westerpark zien graag dat het huidige plein structureel opgeknapt wordt tot een gebruiks- en ontmoetingsplein. Herinrichting kost uiteraard geld. Los van het feit of hiervoor wel of geen financiële middelen ter beschikking staan, is het bestemmingsplan niet een instrument dat de daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte vastlegt. Op basis van de huidige contouren biedt het bestemmingsplan voldoende ruimte voor een nieuwe inrichting.

Winkelcentrum de Lunet

In het kader van de herontwikkeling van de NAC-omgeving, wordt de locatie van winkelcentrum de Lunet geherstructureerd. De aanwezige detailhandel wordt verplaatst naar de NAC-omgeving (zie ook paragraaf [2.3.4](#)). De herontwikkeling is niet in onderhavig bestemmingsplan opgenomen, maar in bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat e.o.' waarin de gehele herontwikkeling rond het NAC-stadion is opgenomen.

Ontwikkelingen rondom Markenhage

Scholengemeenschap Markenhage heeft plannen om de school uit te breiden met onder andere een theaterzaal en twee extra sportzalen. De school wil zich profileren als een middelbare school met een accent op theater, dans en sport en wil de daarbij behorende voorzieningen gaan realiseren.

Deze voorzieningen kunnen buiten schooltijd eventueel ook door buurtbewoners worden gebruikt, zoals nu ook voor een deel gebeurt. De planvorming van deze locatie is te omvangrijk om op dit moment in onderhavig bestemmingsplan te verankeren. De planontwikkeling zal te zijner tijd een eigen procedure volgen.

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 beleid samengevat voor onderhavig plangebied. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting is op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die niet in dit hoofdstuk worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd:

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

Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De nadruk ligt op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. 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 bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten moet in beleidsplannen van de decentrale overheden opgenomen zijn. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. Om dit te kunnen volgen, gaat het rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal geïntendeerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Stedelijk netwerk

Het rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken. Breda maakt als deel van Brabantstad deel uit van het tweede nationale stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief

is er op gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken.

Uitgangspunten Nota Ruimte

- bundeling van economische activiteiten;
- bouwen in bestaand stedelijk gebied;
- verdichting binnen stedelijk gebied.

Onderhavig plangebied is geheel gelegen in stedelijk gebied. In paragraaf [2.4](#) zijn de (potentiële) ontwikkelingen aangegeven. Een aantal ontwikkelingen is verankerd in onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan verankerd zijn, passen binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte (bouwen en verdichting in stedelijk gebied). Daarnaast wordt door de vestiging van de huisartsenpraktijk aan de Magnoliastraat 75 gezorgd voor behoud van een belangrijke maatschappelijke voorziening in de wijk.

3.2.2 AMvB Ruimte

Onder de Wet ruimtelijke ordening heeft een PKB (Planologische Kernbeslissing), zoals de Nota Ruimte, niet meer dezelfde status als voorheen. Momenteel is een PKB alleen nog bindend voor het Rijk zelf en niet meer voor lagere overheden. Om toch ervoor te zorgen dat bepaalde nationale belangen geborgd blijven, is besloten om een algemene maatregel van bestuur in te voeren: de AmvB Ruimte. Het ontwerpbesluit hiervoor is in 2009 aan de Eerste en Tweede Kamer gezonden. Het moment van inwerkingtreding moet nog bepaald worden. Het gaat dus nog om vigerend beleid.

De AmvB biedt straks een inhoudelijk beleidskader voor de nationale belangen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen dienen te voldoen. Daarnaast kan in de AmvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het Rijk heeft besloten om nog geen nieuwe beleidskoersen op te nemen in de AmvB Ruimte; deze volgen bij de tweede fase van de invoering. Vooralsnog houdt de AmvB Ruimte zolang de koers aan van de Nota Ruimte. Dit betekent dat het nog steeds belangrijk blijft de beleidslijnen uit de Nota Ruimte over te nemen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de Nota Ruimte, en daarmee naar verwachting ook in lijn met de AmvB Ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Met de vaststelling van de Structuurvisie ruimtelijke ordening (1 oktober 2010) heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie, de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Natuur- en landschapsoffensief.

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Tuinzigt-Westerpark is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Er gaat geen directe werking vanuit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening Ruimte (paragraaf [3.3.2](#)) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt zijn, passen binnen het provinciale beleid. Zuinig ruimtegebruik is het uitgangspunt. Door de functiewijziging van Magnoliastraat 75 naar een huisartsenpraktijk, blijft deze functie in Tuinzigt gewaarborgd. Een bestaand pand wordt op die manier 'hergebruikt'.

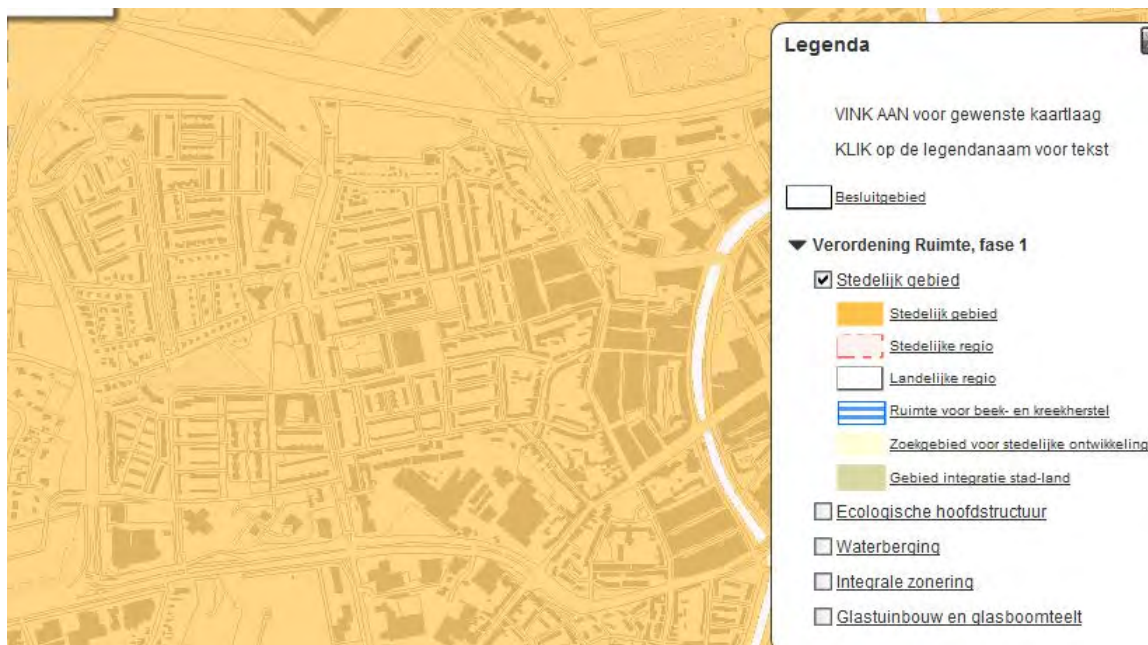
De voorgenomen ontwikkeling van het plan Emerhoef zou eveneens binnen het provinciale beleid van 'bouwen op inbreidingslocaties' en 'zuinig ruimtegebruik' passen, aangezien bij nieuwbouw de voorkeur wordt gegeven aan inbreidingslocaties ten opzichte van uitbreidingslocaties.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening Ruimte opgenomen. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

Provinciale Staten hebben in verband met de leesbaarheid een integrale versie van de verordening vastgesteld waarbij het ontwerp van fase 2 is geïntegreerd in fase 1 en waarbij een herschikking van de hoofdstukken en een hernoeming van de artikelen heeft plaatsgevonden. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden.



Figuur 3.1 Uitsnede Verordening ruimte [bron: www.brabant.nl]

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;

- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Het plangebied is geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 3.1). Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan geheel conserverend is. In dit geval zijn de regels uit de Verordening niet van toepassing op het plangebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. Breda verwacht in 2020 te zijn gegroeid tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuwe bedrijventerreinen. Breda zal arbeidsplaatsen moeten gaan bieden voor zowel hoger als lager opgeleiden. Een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloop bestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen.

Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en verder bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie is daarom noodzakelijk en zal op korte termijn opgestart worden.

Tuinzicht-Westerpark is in de Structuurvisie aangegeven als een consolidatiegebied. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke initiatieven krijgen prioriteit op basis van de gemeentelijke woon- en GWI-doelen (Geschikt Wonen voor Iedereen) met name in die gebieden waar de actualisatie van het bestemmingsplan aan de orde is.

3.4.2 Stedelijke programmering 2020, Koers gezet

In de Structuurvisie Breda 2020 is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan gedacht, er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in voorbereiding zijn. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om de fysieke ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet dus een herprogrammering plaatsvinden, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de notitie 'Koers gezet' vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Aangegeven is op welke projecten en gebieden programmatisch wordt ingezet. Ook is het Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in Koers gezet aan te pakken.

Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders. In het plangebied is daarom in overeenstemming met Koers gezet en de daaruitvolgende acties, woningvermeerdering uitgesloten. Het eerdere initiatief Emerhoef is aangeduid als een gewenst project (juist programma en doelgroep: grondgebonden en starters) op een gewenste locatie (stedenbouwkundig: dichtzetten van een 'gat' in de wijk en afronding van de wijk, geografisch: juiste

spreiding van een dergelijk project in de stad). Echter, het plan Emerhoef is niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In overleg met omwonenden wordt eerst gezocht naar een plan dat op een groter draagvlak kan rekenen.

3.4.3 Programma van Eisen Tuinzigt-Westerpark

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is in samenwerking met de wijkraden Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort een Programma van Eisen opgesteld. Tijdens twee gesprekken hebben beide wijkraden input en hun wensen aangegeven. De input en wensen zijn waar mogelijk als uitgangspunten en randvoorwaarden verwerkt in het Programma van Eisen, zoals dat op 15 oktober 2009 is besproken in de raadscommissie en akkoord bevonden. De opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden in het PvE zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan. Het PvE heeft op die manier de basis gevormd voor voorliggend bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark is het behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van de wijk. Die kwaliteiten zijn onder andere gelegen in de diversiteit van de oude bebouwingslinten zoals de Haagweg, Tramsingel, Weerijssingel en Oranjeboomstraat. Maar ook in de samenhangende bebouwing van de oude woningbouwcomplexen in Tuinzigt zoals, woningbouwcomplex St. Anneke, Hazelaarstraat/Lindeplein, Iepstraat/Plataanstraat, Beukstraat e.o. en Olmstraat/Ahornstraat/Pijnboomstraat. Het duurzame karakter van het Westerpark en de sterke samenhang tussen architectuur, stedenbouw en inrichting van de openbare ruimte van deze wijk zijn kwaliteiten die moeten worden behouden. Dit wil niet zeggen dat er geen mogelijkheden zijn voor planologische aanvaardbare bouwinitiatieven of (klein) functiewijzigingen.

4.2 Beheer / beperkte ontwikkelingen

Beheer

Om de leefbaarheid van de wijk te garanderen, is het van belang dat het voorzieningenniveau in stand blijft. Daarnaast beslaan verschillende voorzieningen een groter verzorgingsgebied (Haagweg, winkelcentrum Tuinzigt). Dit betekent onder andere dat voldoende winkels, horeca en diverse maatschappelijke functies aanwezig blijven. In het bestemmingsplan betekent dit dat voor diverse winkelcentra en gebieden zoals winkelcentrum Tuinzigt en de winkels langs de Haagweg een bestemming is opgenomen waarbinnen detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen boven winkels mogelijk is. Daarnaast krijgen de verschillende maatschappelijke voorzieningen een bestemming waarin rekening wordt gehouden met mogelijke verschuivingen binnen de maatschappelijke sector zodat uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk is. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is concentratie van maatschappelijke voorzieningen in het centrum van Tuinzigt en bij het zorgcentrum de Westerwiek in het Westerpark gewenst. Voor detailhandel is het beleid er op gericht dit te concentreren rondom en in de bestaande winkelgebieden. Bestaande bedrijven worden behouden. Nieuwe bedrijvenlocaties, al dan niet verspreid gelegen door de wijk, worden gelet op de overwegende woonfunctie, niet wenselijk geacht.

Het wonen is en blijft de belangrijkste en meest voorkomende functie in Tuinzigt-Westerpark. Het overgrote deel van de percelen in het plangebied heeft dan ook de bestemming 'Wonen' gekregen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark is het behoud van de bestaande kwaliteit van de wijk. Het bestemmingsplan is dan ook gericht op het beheer en de instandhouding van de bestaande situatie.

Ontwikkelingen

In het plangebied zijn (mogelijk) enkele ontwikkelingen te verwachten (zie paragraaf [2.4](#)). Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. De vestiging van de huisartsenpraktijk aan de Magnoliastraat 75 wordt in onderhavig bestemmingsplan verankerd. Van de overige beschreven ontwikkelingen is het niet mogelijk om deze, gelet op het stadium van de planvorming of de grootschaligheid ervan, te verankeren in dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap

5.1 Inleiding

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 dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Het belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

5.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten 'ernstige' verontreinigingen aangepakt te worden. 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. In de praktijk blijken gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij (ver)bouw en ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemonderzoek uit te voeren of te verlangen. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de Wet bodembescherming (Wbb), landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteit- en functiekaart vastgesteld, in overeenstemming met het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld op basis van lokale achtergrondgehalten. Op de functiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld'. De kwaliteit van de grond die op een locatie gebruikt wordt, moet voldoende zijn voor de functie van het gebied. Het gaat hierbij om de natuurlijke achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Voor locaties die (door menselijk handelen) zijn verontreinigd geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject.

Daarnaast is in de Bouwverordening opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie (een bodemonderzoek dient opnieuw te worden uitgevoerd indien deze 5 jaar of ouder is). Hierbij wordt getoetst of er gezondheidsrisico's zijn voor de toekomstige gebruikers.

5.2.3 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het bestemmingsplangebied in het algemeen geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen vormt. Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) die voor Breda is opgesteld is de wijk opgenomen in de zone (zone 5) waar de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de streefwaarde. Dit wil zeggen dat de bodem schoon is. Tuinzigt en Haagpoort zijn opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit minder goed is, de grond is licht verontreinigd. Bij het vaststellen van de achtergrondwaarden zijn de verdachte locaties buiten beschouwing gelaten. In het gebied (m.n. oostelijk gedeelte) is de bodem op diverse plaatsen (sterk) verontreinigd. Er zijn echter geen directe onderzoeks- of saneringsopgaven. In het plangebied is het beheren van de verontreiniging de aangewezen methodiek vanwege de gemeten concentraties. Bij nieuwe ontwikkelingen dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Magnoliastraat 75

Voor de wijziging van het gebruik van de Magnoliastraat 75 is een separate artikel 3.23 Wro-procedure gevolgd. Daarnaast is een reguliere bouwvergunning gevraagd voor uitsluitend interne wijzigingen van het pand. Omdat er geen wijzigingen aan de begane grondvloer en de bodem worden uitgevoerd, is een bodemonderzoek in het kader van de bouwvergunning niet nodig. Echter, omdat sprake was van een 'verdachte' locatie, is toch een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor de ontwikkeling geen belemmerende bodemverontreinigingen aanwezig zijn.

5.2.4 Conclusie

Voor de Magnoliastraat is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op grond van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging (naar huisartsenpraktijk).

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20^e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

5.3.2 Regelgeving

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwiniciatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Indien noodzakelijk wordt het bij voorkeur aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlopende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd. Het afkoppelen van schone verharde oppervlakken zal

geleidelijk gebeuren en plaats vinden op 'natuurlijke momenten', dat wil zeggen op momenten dat het riool vervangen moet worden en/of de weg waaronder het riool ligt gereconstrueerd wordt. Bij ontwikkelingen worden schone oppervlakken zoveel mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Voor het overige verharde oppervlak wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

In de nieuwe Waterwet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Eén van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan'. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorziening op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken.

Voor dit plangebied betekent dit dat de huidige kwaliteit van het watersysteem niet mag verslechteren en waar mogelijk verbeteringen worden aangebracht.

5.3.3 Onderzoek

Tuinzicht heeft een gemengd rioolstelsel waarin een neerslag van 7 mm kan worden geborgen. Deze hoeveelheid wordt via het eindriool-gemaal afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Eventuele overstort wordt afgevoerd naar de oppervlaktewateren aan de Haagdijk, Beekstraat en Lunetstraat. Westerpark heeft een afwateringssysteem waarvoor specifieke uitgangspunten zijn gehanteerd. Dit deelgebied heeft ten gevolge hiervan relatief schoon oppervlaktewater. De inrichting van de waterpartijen in Westerpark is mede gericht op het ontwikkelen van levensgemeenschappen van beekbovenlopen. Een dynamisch systeem is van toepassing: vrij hoge afvoeren in de winter tot bijna droogvallend in de zomer. Daarvoor worden oevers geleidelijk olopemd gemaakt, zodat vanaf de beek een nat-droog-gradient ontstaat. In de wateren zijn plaatselijke verbredingen aangebracht, waardoor er meer variatie in oertypen en doorstromingsnelheid wordt bereikt.

In de noordwestzijde van het plangebied is een retentie bassin voorzien, welke het overschot aan regenwater verwerkt gedurende de relatief natte winterperiode. Verder voorkomt het bassin verdroging gedurende de zomerperiode. De wijken hebben samen afdoende waterberging voor het gehele plangebied.

5.3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan met dit bestemmingsplan en daarom is geen watertoets doorlopen. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen vanuit water aan de orde zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

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.

De doelstelling voor 2015 in de Bredase milieuvisie betreffende groen luidt: *'Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad. Natuur kent een grote diversiteit, wat blijkt uit een toename van de soortenrijkdom van zowel planten als dieren. Natuur heeft verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen.'*

5.4.2 Regelgeving

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) geïmplementeerd. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het Natura 2000-netwerk. Onder Natura 2000 worden de gebieden verstaan die op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit en dienen gezamenlijk met alle andere aangewezen gebieden in Europa een ecologisch netwerk te vormen. De overheid streeft naar een samenhangend netwerk van hoogwaardige natuurgebieden en ontwikkelt om deze reden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De begrenzing van de EHS in Brabant is vastgelegd in 11 natuurgebiedsplannen en 1 beheersgebiedsplan. Deze plannen zijn in 2002 vastgesteld. Ze beschrijven voor de percelen die tot de EHS behoren de gewenste natuurdoelen en de mogelijkheden voor aankoop of particulier natuurbeheer. Ook geven de plannen inzicht in de beheers- en landschapspakketten en inrichtingspakketten van de provinciale subsidieregelingen natuurbeheer (PSN) en agrarisch natuurbeheer (PSAN) die op de betreffende percelen mogelijk zijn.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij principe'. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. Naast de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De zorgplicht geldt altijd, voor iedereen en in alle gevallen.

5.4.3 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een natuurgebieden-/of beheersgebiedsplan van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied heeft geen directe relatie met een gebied dat is aangewezen als EHS en daarom zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft overwegend een consolidatiegebied. Grootschalige ontwikkelingen zijn uitgesloten. Bij de sloop van oude gebouwen en het kappen van oudere bomen dient eerst onderzoek te worden of beschermde soorten aanwezig zijn. Aan de hand van dat onderzoek kan dan een eventuele ontheffing worden aangevraagd met eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Voor het overige zijn er alleen algemeen beschermende soorten te verwachten (o.a. muizen, egel, etc.). Ook dient met werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (maart tot en met juli).

Indien er werkzaamheden bij of aan waterlopen plaats vinden, dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van vissen en amfibieën. Dit zal op het moment dat dit zich voordoet, moeten worden beoordeeld.

5.4.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan en daarom is geen onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel wordt aanbevolen met de planning en uitvoering van sloop van bebouwing rekening te houden in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en het broedseizoen van vogels.

5.5 Bedrijven

5.5.1 Algemeen

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

5.5.2 Regelgeving

In de 'Milieuvisie Breda 2015' 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' uitgegeven door de 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.

5.5.3 Onderzoek

Binnen het plangebied is een bedrijventerrein aanwezig. In het plangebied is iedere bestemming met bedrijven verantwoord middels de algemene richtlijnen conform de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', met uitzondering van bedrijven met specifieke onderzoeken naar de relevante milieuaspecten. Voor deze bedrijven is sprake van maatwerk. In bijlage 1 van de planregels is een lijst opgenomen met daarin de toegestane bedrijven binnen het plangebied. Voor het bedrijventerrein is categorie 2 algemeen toegestaan. De bestaande bedrijven die in het plangebied gevestigd zijn, zijn opgenomen in bijlage 2 van de planregels.

In het plangebied is ook een aantal bedrijven gevestigd met een hogere categorie dan algemeen is toegestaan. Deze bedrijven zijn naast de bestaande bedrijven in de algemene categorie opgenomen in bijlage 2 van de planregels. In de planregels is aangegeven dat deze bestaande bedrijven zijn toegestaan. Nieuwe bedrijven met een hogere categorie dan algemeen is toegestaan op die locatie worden niet zonder meer toegestaan in het plangebied. Vestiging is alleen met een ontheffing mogelijk als voldaan wordt aan de randvoorwaarden die in de planregels zijn opgenomen.

Zendinstallatie Emerweg 48

Op het adres aan de Emerweg 48 is een zend- en ontvangstinstallatie aanwezig. Deze activiteiten veroorzaken een maximale milieuzonering van 10 meter. De dichtsbijzijnde bestaande woning is op

een afstand van circa 28 meter gelegen ten opzichte van de perceelgrens van de zendinstallatie. De zones veroorzaken geen overschrijving van de maximale zoneringsafstand. De invloedzone is zodanig beperkt dat ook bij in werking zijn van de installatie geen hinder optreedt.

5.5.4 Conclusie

Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hierboven uiteengezet, is sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

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.

5.6.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder 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 Bredase milieuvisie 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 van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- railverkeerslawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Het plangebied ligt niet binnen de zone voor vliegtuiglawaai waardoor dit aspect niet nader wordt beschouwd.

5.6.3 Onderzoek

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB mag bedragen. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen vallen. Het plangebied Tuinzigt/Westerpark bevindt zich binnen de geluidzones van de volgende wegen:

Tabel 5.1 Omschrijving zones rond relevante wegen in plangebied

Omschrijving	Zonebreedte in meters	
	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
Westerparklaan	200/350	-
Baanzicht	200	-
Tramsingel	200	-
Lunetstraat	350	-
Ettensebaan	350	-
Meidoornstraat	200	-

Baanzicht bevindt zich op dermate grote afstand, in combinatie met afscherpende werking van tussenliggende bebouwing, dat de geluidbelasting te allen tijde lager dan de voorkeursgrenswaarde zal zijn (48 dB L_{den}). Deze weg is daarom in onderhavig onderzoek niet nader beschouwd. In figuur 5.2 staan de contouren van de cumulatieve geluidbelasting opgenomen van de gezoneerde wegen in het plangebied (excl. art 110g Wgh).

Indien nieuwe geplande gevoelige bestemmingen komen te liggen binnen geluidzones van de wegen die in tabel 5.1 zijn opgenomen, dan dient rekening gehouden te worden met de gecumuleerde geluidsbelastingen zoals aangegeven in figuur 5.2 en dient alsnog nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Figuur 5.2 Cumulatieve geluidbelasting gezoneerde wegen

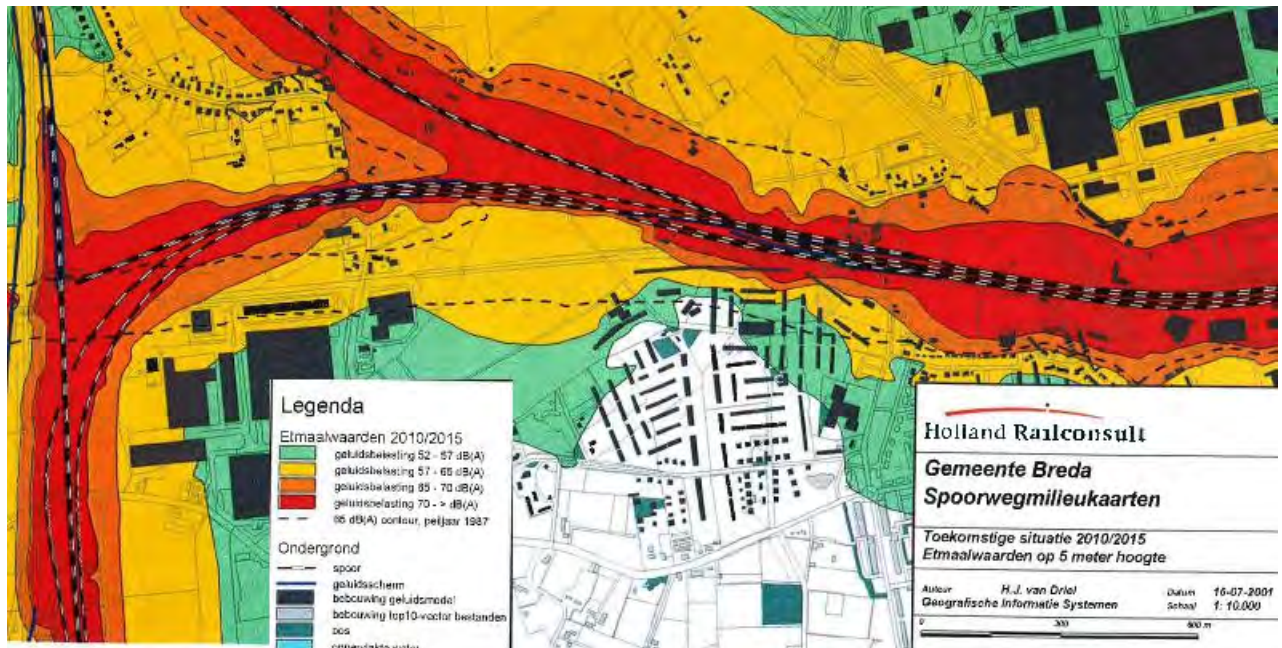
Railverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaai op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten 55 dB bedraagt voor woningen en 53 dB voor scholen, ziekenhuizen en verpleegtehuizen. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient bij de ontwikkeling van dergelijke geluidgevoelige objecten op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van de spoorwegen vallen.

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van enkele spoortrajecten: traject 690, 655 en 654. In onderstaande figuur zijn de contouren vanwege railverkeerslawaai opgenomen.

Binnen het bestemmingsplan zijn geen nieuwe (gevoelige) ontwikkelingen mogelijk. Indien nieuwe geplande gevoelige bestemmingen komen te liggen binnen de geluidzone voor railverkeerslawaai, dan dient in het kader van die procedure rekening gehouden te worden met de gecumuleerde

geluidsbelastingen zoals aangegeven in figuur 5.3 en dient nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Figuur 5.3 Geluidcontouren vanwege railverkeerslawaai

Industrielawaai

Er is recent een nieuw bestemmingsplan in werking getreden om het gezoneerde industrieterrein Breda-Noord en de bijbehorende zone te verkleinen. De geluidszone behorend bij het industrieterrein loopt nu niet meer over het plangebied.

5.6.4 Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder aan de orde zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Dit onderdeel is 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, ten minste 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 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Nederland hoeft op die manier later aan de Europese regelgeving te voldoen.

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. Het ministerie heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

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 deze Amvb wordt de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

5.7.3 Onderzoek

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan draagt dus 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Om die reden is in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen luchtkwaliteitonderzoek nodig.

5.7.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen beperkingen vanwege de luchtkwaliteit aanwezig. Daarnaast worden er geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk gemaakt die 'in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Algemeen

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 Bredase 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.'*

5.8.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor);
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar.

De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

5.8.3 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Volgens de informatie op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is een LPG tankstation aanwezig op circa 950 meter. De afstand van de PR-contour rond de inrichting is 35 meter. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Gezien de afstand tot het plangebied is deze inrichting niet relevant. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich verder geen inrichtingen welke vallen onder het Bevi.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar, voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. Het besluit vermeldt dat op een afstand van 200 meter of meer vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Over de spoorlijn Breda-Rosendaal-Rotterdam die op 50 meter van het plangebied is gelegen, vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit bijlage 6 bij "Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen" blijkt dat voor dit traject een plaatsgebonden risico afstand (10^{-6}) geldt van 23 meter en voor het invloedgebied (10^{-8}) geldt een afstand van 440 meter. Daar het plangebied binnen het invloedgebied van de spoorlijn is gelegen, dient onderzoek gedaan te worden naar de externe veiligheid ten aanzien van transport gevaarlijke stoffen over het spoor ter verantwoording van het groepsrisico. Door TNO is een risicoanalyse uitgevoerd (d.d. 9 maart 2009) die de aan te houden contouren inzichtelijk maakt. Het spoortransport veroorzaakt met de huidige transportcijfers een plaatsgebonden risico-contour (10^{-6} -contour). Het plangebied valt echter buiten deze 10^{-6} -contour. De toekomstige transportcijfers voor het spoor veroorzaken geen 10^{-6} -contour. Met de toekomstige cijfers voor het wegtransport wordt wel een 10^{-6} -contour verkregen. Het plangebied ligt echter buiten deze contour. Naast de QRA voor het bestemmingsplan (bijlage 1) is voor de ontwikkeling nabij het NAC-stadion eveneens een QRA (bijlage 2) uitgevoerd, op basis van de meest actuele realisatiecijfers. In onderhavig bestemmingsplan is ruimte opgenomen in het kader van externe veiligheid voor een toename van het aantal aanwezigen. In de onderzoeken is hier rekening mee gehouden (bijlage 1 en 2).

Verantwoording groepsrisico

De vaststelling van het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark heeft geen significante invloed op het groepsrisico. Wel significant is de realisatie van de overige ontwikkelingen. Het groepsrisico neemt door deze plannen toe.

De meest actuele realisatiecijfers (2008) laten zien dat het groepsrisico nabij dit gedeelte van het spoor afneemt naar een oriëntatiewaarde van 0,4. De in 2009 door TNO uitgevoerde analyse toont daarnaast aan dat geen sprake is van een invloed vanwege deze ontwikkeling op het groepsrisico. Op basis van bovenstaande bevindingen is van een kritische situatie voor externe veiligheid geen sprake. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De overige wegen nabij het plangebied zijn niet aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Planologisch relevante leidingen

In het plangebied zijn twee aardgastransportleidingen gelegen waarvoor een belemmerings- en/of veiligheidszone geldt. De leidingen lopen achter de walwoningen door, over de Eikepage richting het zuiden. De ene leiding buigt dan naar het westen af naar het gasontvangststation in het park (Tijmblauwtje). De andere leiding buigt naar het oosten af en stopt daar (voorheen liep deze leiding via de Tuinzigtlaan en Ettensebaan naar het perceel Ettensebaan 10. Echter, dit leidingdeel is niet meer in gebruik). Het betreft:

- een buisleiding van de Gasunie (50679-Z-527-04-KR-001/002) met een diameter van 4 inch (DN100) en een werkdruk van 40 bar. Voor deze leiding is geen PR-contour van 10^{-6} aanwezig. Volgens tabel 1 uit het memorandum van de Nederlandse Gasunie betreffende "Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkelingen, revisie 4" dient binnen een afstand van 45 meter van de leiding bij ruimtelijke ontwikkelingen het groepsrisico verantwoord te worden. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, er hoeft geen verantwoording plaats te vinden.
- een buisleiding van de Gasunie (Z-527-11-KR-001/002) met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. Voor deze leiding is geen PR-contour van 10^{-6} aanwezig. Volgens tabel 1 uit het memorandum van de Nederlandse Gasunie betreffende "Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkelingen, revisie 4" dient binnen een afstand

van 90 meter van de leiding bij ruimtelijke ontwikkelingen het groepsrisico verantwoord te worden. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, er hoeft geen verantwoording plaats te vinden.

5.8.4 Conclusie

Vanuit het plaatsgebonden- en groepsrisico zijn geen belemmeringen met betrekking tot de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is geen overschrijding van het groepsrisico aanwezig (0,4%).

5.9 Straalpad

Over een deel van Westerpark in zuidwestelijke-noordoostelijke richting is een straalpad gelegen. Het straalpad ligt op een hoogte van 41 meter boven N.A.P. en heeft een breedte van 100 meter. Ter plaatse van het straalpad mag de onderliggende bebouwing niet hoger zijn dan 41 meter. In het plangebied is de aanwezige bebouwing onder het straalpad maximaal 12 meter. Dit betekent dat de aanwezige bebouwing geen belemmering vormt voor het straalpad. Op de verbeelding en in de regels is het straalpad met een gebiedsaanduiding aangegeven.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en zijn de (mogelijke) ontwikkelingen beschreven. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze – 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 hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en 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. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn 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. Het bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Er zijn momenteel geen aanwijzingen dat deze structuur binnen de planperiode van 10 jaar ingrijpende wijzigingen zal ondergaan. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. In voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat in het plangebied ingrijpende wijzigingen plaats zullen vinden. Dit wil niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat geen veranderingen plaats zullen vinden.

Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een consoliderend gebied.

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 bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf [6.3](#)). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, 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 moet worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid van de bedrijven is maximaal categorie 1 en 2 vanwege de nabijheid van de woonfunctie. Bestaande bedrijven met een hogere categorie, die in bijlage 2 van de planregels zijn genoemd, mogen worden gehandhaafd. Echter, zodra dit bedrijf eindigt, mag alleen eenzelfde type bedrijf terugkomen, maar geen ander type bedrijf in die hogere categorie. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare bedrijven die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1 van de planregels) toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

Bestaande bedrijfswoningen mogen worden gehandhaafd en zijn aangeduid op de verbeelding. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, conform de huidige wet- en regelgeving.

Binnen deze bestemming is tevens het motorbrandstoffenverkoop punt aan de Ettensebaan opgenomen. De verkoop van LPG is hier niet toegestaan. De omvang van de detailhandel is, conform het beleid, vastgelegd tot maximaal 100 m².

De grotere nutsinstallaties worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid. Zo ook de zend- en ontvangstinstallatie aan de Emerweg. Dit straalpad is nog in gebruik en is als gebiedsaanduiding opgenomen. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is vastgelegd in de planregels.

Bedrijventerrein (artikel 4)

Aan de Ettensebaan is een strook bedrijvigheid geconcentreerd. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen is deze strook aangewezen als te behouden bedrijventerrein. In dit gebied zijn in principe bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 toegestaan, tenzij de zonering ten opzichte van de woonfunctie op de verbeelding anders aangeeft.

Ook voor deze bestemming geldt dat bestaande bedrijven met een hogere categorie, die in bijlage 2 van de planregels zijn genoemd, mogen worden gehandhaafd. Echter, zodra een dergelijk bedrijf eindigt, mag alleen eenzelfde type bedrijf terugkomen, maar geen ander type bedrijf in die hogere categorie. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1 van de planregels), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

De aanwezige rijwielhandel is specifiek aangeduid. Het is beleidsmatig niet wenselijk dat bepaalde detailhandelsactiviteiten zich in dit gebied vestigen, omdat dit gebied als consolidatiegebied voor bedrijventerrein is aangewezen in de Structuurvisie Bedrijventerreinen. Bovendien is in de Detailhandelsnota 2010-2020 vastgelegd dat het aanbod reguliere detailhandel zich moet concentreren in de bestaande winkelcentra. Verspreiding van het aanbod moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Om die reden is een aanduiding opgenomen die aangeeft dat naast bedrijven, uitsluitend een rijwielhandel op deze plek mogelijk is.

Bestaande bedrijfswoningen mogen worden gehandhaafd en zijn aangeduid op de verbeelding. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, conform de huidige wet- en regelgeving.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is vastgelegd in de planregels.

Centrum (artikel 5)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau, wordt winkelcentrum Tuinzigt bestemd als 'Centrum'. Hier zijn alleen op de begane grond detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de verdiepingen mag worden gewoond.

Gemengd (artikel 6)

Deze bestemming is gegeven aan gronden met een gemengd gebruik gelegen aan de Haagweg. Over het algemeen is sprake van een niet-woonfunctie op de begane grond en een woonfunctie op de verdiepingen. Echter, ook wonen op de begane grond komt voor. Vanuit het detailhandelsbeleid wordt ingezet op vitale inlopers, zoals de Haagweg, die de toegangsweg vormen naar de binnenstad. Voor het functioneren van de detailhandel is concentratie van groot belang. De consument bezoekt bij voorkeur een compact winkelgebied. Vanuit deze visie is gekozen voor bedrijvigheid op dit deel van de Haagweg waarbij de detailhandelsfunctie in belang zal afnemen. Verkleuring naar andere vormen van bedrijvigheid is gewenst. Om die reden is naast detailhandel (met uitzondering van een supermarkt) ook dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Tevens zijn horecagelegenheden toegestaan, maar die zijn wel beperkt in aantal. Nieuwe kantoorvestigingen zijn uitgesloten, mede vanwege de overcapaciteit aan kantooroppervlakte in heel de stad. De niet-woonfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Groen (artikel 7)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied of de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele en waardevolle groenvoorzieningen worden opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming wel speelvoorzieningen, geluidwerende en -beperkende voorzieningen en ondergeschikte verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan. Aan de Wingerdstraat is ook de voetbalkooi met een hoogte van 5 meter specifiek aangeduid. Overige speelvoorzieningen tot maximaal 5 meter hoog zijn tevens toegestaan. De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca (artikel 8)

In het plangebied is het horecabedrijf aan de Wegedoornpage 2 specifiek als 'Horeca' bestemd. Aangegeven is welke type horecabedrijven toegestaan zijn. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage aangegeven.

Kantoor (artikel 9)

Op twee plekken in het gebied (Ettensebaan en Haagweg) is de bestemming 'Kantoor' toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen. De gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bouwhoogte en bebouwingspercentage is vastgelegd op basis van de aanwezige bebouwing.

In Breda is sprake van een overcapaciteit aan kantoren. Het is daarom wenselijk om het kantoorvolume waar mogelijk terug te brengen. In artikel 9 is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming kantoren te wijzigen naar 'Gemengd' waarin andere functies, zoals dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid zijn toegestaan. Op die manier kunnen (leegstaande) kantoren omgezet worden in andere passende functies. In dit geval gaf de vigerende bestemming ook al ruimere mogelijkheden dan alleen kantoren. De nieuwe regeling is dus grotendeels in lijn met de vigerende regeling.

Maatschappelijk (artikel 10)

Voor de maatschappelijke voorzieningen is een 'ruime' regeling opgenomen, gelet op toekomstig flexibel gebruik. Dit wil zeggen dat binnen deze bestemming diverse maatschappelijke voorzieningen gevestigd kunnen worden, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Wonen op de verdiepingen voor zover dit aanwezig is, is toegestaan.

Recreatie (artikel 11)

De bestaande volkstuinten in het noorden van het plangebied en de scouting (verenigingsleven) en de speeltuin in de Abeelstraat hebben de bestemming 'Recreatie' gekregen. Op de verbeelding zijn de regels met betrekking tot de maximale hoogte en bebouwingspercentage aangegeven. Ook zijn regels opgenomen voor de bebouwing bij de volkstuinten, zoals kassen en tuinhuisjes.

Sport (artikel 12)

Deze bestemming is toegekend aan de sportvelden aan de Kwakkelhutstraat. Op de sportvelden is ook buitenschoolse opvang toegestaan. Kinderdagopvang is niet direct mogelijk, omdat hieraan specifieke eisen worden gesteld. Per locatie en per aanvraag moet daarom worden beoordeeld of kinderdagopvang mogelijk en wenselijk is.

Verkeer (artikel 13)

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied gelegen wegen bestemd tot 'Verkeer', met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder de bestemming. Ze hebben de aanduiding 'garage'. Op het Dr. Ingenhouszplein is een horecavoorziening aanwezig, deze is met een aanduiding 'horeca' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

Water (artikel 14)

Het bestaande water in het plangebied en de categorie A-waterlopen van het waterschap, zijn als 'Water' bestemd. Ook de waterpartijen zoals de vijver in het park en de singel langs Bloemenblauwtje/Aurelia hebben een waterbestemming gekregen conform het huidige gebruik. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

Wonen (artikel 15)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Daarnaast is met een aantal aanduidingen aangegeven welke functies op bepaalde plekken naast het wonen nog meer toegestaan zijn. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan, tenzij specifiek is aangegeven waar dit wel is toegestaan. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten (of goothoogten) zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. De bestemming bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het (beperkt) uitbreiden van de woning aan de achterzijde en de zijkant. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat verstaan wordt onder elk woningtype en welke bouwregels daarbij horen.

Bebouwing

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Op een tweetal plekken in het plangebied zijn onderdoorgangen aanwezig. In de planregels is aangegeven dat deze onderdoorgangen niet dichtgezet mogen worden met bebouwing. Daarboven is wel bebouwing toegestaan (en aanwezig). Voor de bebouwing erboven gelden de bebouwingsregels zoals opgenomen in artikel 15.

Binnen de woonbestemming is een aantal afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden afgeweken worden voor het verhogen van de bebouwingspercentages en het verhogen van de goothoogte van het hoofdgebouw ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw met een plat dak op woningen met een plat dak.

Gebruik

Naast de woonfunctie zijn mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. In de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn.

Ook is het gebruik van een woning voor kamerverhuur niet toegestaan om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat onder 'kamerverhuur' verstaan wordt.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan zonder een omgevingsvergunning.

Leiding - Gas (artikel 16)

In het plangebied zijn twee aardgastransportleidingen aanwezig. Ter bescherming van deze leidingen is ter weerszijden uit het hart van de leiding een belemmeringsstrook geprojecteerd van 4 meter, waarbinnen geen bouwwerken mogen worden gebouwd (behoudens met een omgevingsvergunning) dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een omgevingsvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Voordat een omgevingsvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

Waarde - Archeologie (artikel 17)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waarde - Beschermd stadsgezicht (artikel 18)

Voor het beschermd stadsgezicht geldt een aantal specifieke bouwregels ten behoeve van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht. Ook is een regeling opgenomen zodat niet zonder een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of deels gesloopt mag worden.

Algemene gebruiksregels (artikel 21)

In dit artikel zijn enkele bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels (artikel 22)

In artikel 22 in hoofdstuk 3 van de planregels is een gebiedsaanduiding opgenomen voor het aanwezige straalpad. De aanwezigheid van het straalpad betekent dat bebouwing in dit geval niet hoger dan 41 meter mag zijn. De maximale toegestane hoogte van de bestaande bebouwing is ruim onder de 41 meter. Dit betekent dat het straalpad geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- 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 1500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bvo.

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. Géén exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte.

Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde van artikel 6.2.1 Bro. Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaande wijk betreft waarbinnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd.

Magnoliastraat 75

De functiewijziging aan de Magnoliastraat 75 valt niet onder het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Bro. Een verantwoording van de exploitatiekosten is dus niet noodzakelijk.

Conclusie

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 bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is voor Tuinzigt-Westerpark samen met de wijkrazen Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort een Programma van Eisen (PvE) opgesteld (paragraaf [8.2](#)). Daarna is een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie. Ook wordt in deze fase het bestemmingsplan besproken met de wijkrazen Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort (paragraaf [8.3.1](#)). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf [8.3.2](#) en [8.3.3](#)).

8.2 Programma van Eisen

Op 18 december 2008 is een nieuwe werkwijze voor het maken van bestemmingsplannen door de gemeenteraad vastgesteld. Dit betekent onder andere dat in een vroeg(er) stadium vertegenwoordigers van de bevolking, bijvoorbeeld wijkrazen, bij het proces betrokken worden. In dat kader is er voor gekozen om samen met de wijkrazen Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort voorafgaand aan het bestemmingsplan een Programma van Eisen op te stellen. Op 8 mei 2009 heeft een gesprek plaatsgevonden met de wijkraad Haagpoort. Op 3 juni 2009 is met de wijkraad Tuinzigt-Westerpark gesproken. Tijdens deze gesprekken hebben beide wijkrazen hun input en wensen aangegeven. Dit is waar mogelijk als uitgangspunten en randvoorwaarden verwerkt in het Programma van Eisen Bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark (PvE). Het PvE heeft als uitgangspunt gediend voor voorliggend bestemmingsplan.

8.3 Procedure

8.3.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
5. Brabant Water, Breda;
6. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
7. ZLTO, afdeling Breda, Breda;
8. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
9. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
10. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
11. Enexis, 's-Hertogenbosch;
12. Ziggo, Den Haag;
13. Intergas N.V., Oosterhout;
14. NS Commercie, bedrijfs- en productontwikkeling, Utrecht;
15. Prorail, infraprojecten, Eindhoven;
16. Wijkraad Tuinzigt-Westerpark;
17. Wijkraad Haagpoort.

De instanties hebben tot 14 juni 2010 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. Op 13 juni is door de Kamer van Koophandel een bijeenkomst georganiseerd voor alle ondernemers in het

plangebied. Tevens heeft op 13 juli 2010 overleg plaatsgevonden met de wijkraden Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort.

De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 4, 8, 9, 16 en 17 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1 en 3 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder 2, 4, 8, 9, 16 en 17). De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. Via de Kamer van Koophandel is een tweetal individuele reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze zullen eveneens in deze paragraaf beschreven worden.

De uitkomsten van het vooroverleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Vooroverleg instanties

De reacties van het waterschap, Gasunie, brandweer, Kamer van Koophandel en de beide wijkraden zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap Brabantse Delta

- Emerhoef

Voor wat betreft het plan Emerhoef wordt opgemerkt dat het twijfelachtig is of het geplande water zoals opgenomen op de verbeelding en toelichting wel te realiseren is. Als gevolg hiervan zou het ontwerp van dit plan kunnen wijzigen.

Commentaar:

Na overleg met het waterschap, initiatiefnemer en gemeente is besloten het water uit het stedenbouwkundig ontwerp te halen en op een andere manier de wateropgave te realiseren. De toelichting en verbeelding is hierop aangepast.

- Leggerwaterlopen

- a. Op pagina 53 van de toelichting wordt de bestemming 'Water' toegelicht. Verzocht wordt 'leggerwaterlopen' te wijzigen in 'categorie A waterlopen'.
- b. Verzocht wordt een stuk categorie A waterloop in de zuidwest hoek van het plangebied die niet op de verbeelding staat alsnog op te nemen.

Commentaar:

De toelichting is gewijzigd en de betreffende waterloop is opgenomen op de verbeelding.

N.V. Nederlandse Gasunie

- Ligging leidingen

De ligging van de in het plangebied gelegen regionale aardgastransportleidingen zijn niet correct weergegeven op de verbeelding. Op de verbeelding is tevens een gedeelte van de aardgastransportleiding opgenomen die niet meer in bedrijf is. Verzocht wordt dit aan te passen.

Ook wordt in de toelichting en planregels gesproken over één aanwezige leiding. Binnen het plangebied liggen echter twee aardgastransportleidingen. Verzocht wordt beide leidingen in de toelichting en in de planregels op te nemen.

Commentaar:

De ligging van de leidingen en het gasontvangststation is aangepast op de verbeelding. Tevens is het niet in gebruik zijnde leidingdeel verwijderd. Ook wordt in de toelichting (paragraaf 5.8) en in de planregels (bestemming 'Leiding') beide leidingen opgenomen.

- Toekomstige regelgeving

In paragraaf 5.8 van de toelichting is vermeld dat op grond van het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen de belemmerende strook ten minste 5 meter aan weerszijden van het hart van een buisleiding dient te bedragen. Gasunie heeft tegen het Besluit een zienswijze ingediend en hierin aan

VROM verzocht de breedte te beperken tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Verzocht wordt hiermee rekening te houden.

Commentaar:

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat per 1 januari 2011 in werking is getreden, is in artikel 14 bepaald dat een belemmeringsstrook minimaal 5 meter aan weerszijden van het hart van de buisleiding dient te bedragen. Deze afstand van 5 meter wordt daarom aangehouden en de breedte wordt niet aangepast.

- Groepsrisico berekening

De Gasunie adviseert een groepsrisicoberekening uit te voeren, omdat de planontwikkeling plaatsvindt binnen de 100% letaliteitsgrens van de leiding en daarom significant bijdraagt aan de toename van het groepsrisico.

Commentaar:

De ontwikkeling bevindt zich buiten de 35 kW/m²-contour en draagt dus niet bij aan het groepsrisico. Om die reden is een groepsrisicoberekening niet nodig. Dit punt is telefonisch afgehandeld met de contactpersoon van de Gasunie.

Brandweer Midden en West Brabant

De brandweer heeft in verband met het groepsrisico advies uitgebracht over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting. Het advies heeft betrekking op onderstaande punten:

- a. Opstellen van risicoanalyses met de meest recente realisatiecijfers en de verwachte hoeveelheden vervoersstromen uit het Basisnet.
- b. Zorg dragen dat in het noordoosten van het plangebied een secundaire bluswatervoorziening wordt aangelegd.
- c. Een veiligheidszone van 100 meter opnemen met daarbij de mogelijkheid nadere bouwkundige maatregelen op te leggen voor nieuwbouw in dit gebied.
- d. De gemeente Breda en de Veiligheidsregio Midden en West Brabant zijn technisch ingericht om tijdig de benodigde hulpverleningscapaciteit te leveren. De medische hulpverlening is binnen het eerste uur niet in staat het berekende aantal slachtoffers naar medische centra te vervoeren en te verzorgen. Hiervoor is buitenregionale bijstand noodzakelijk.

Commentaar:

Ad. a

De risico-analyse is verantwoord met behulp van een correlatie tussen de QRA voor de qua externe veiligheid meer relevante ontwikkeling nabij het NAC-terrein. Hieruit blijkt dat de realisatiecijfers de oriëntatiewaarde verder doen afnemen (1,2 in 2008 wordt momenteel 0,4). Op basis hiervan wordt de situatie rond externe veiligheid gunstiger. Actualisatie op het onderzoek is in dit geval niet aan de orde.

Ad. b

De brandweer is bezig met het inventariseren van de plekken binnen de gemeente Breda waar een dergelijke voorziening ontbreekt. Aan de hand daarvan zal worden bekeken hoe hiermee zal worden omgegaan. Alhoewel dit in principe een ruimtelijk relevante voorziening betreft, kan een dergelijke voorziening niet met behulp van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd. Nader overleg tussen Brandweer en Gemeente moet plaatsvinden om aan deze wens nadere invulling te kunnen geven en hierover afspraken te maken.

Ad. c

Een invloedsgebied van 100 meter voor bouwkundige maatregelen heeft geen juridische grondslag in het bestemmingsplan. Een zone van 30 meter (vanaf de rand van het spoor) zal worden opgenomen waar mogelijk nadere bouwkundige voorzieningen kunnen worden opgelegd. Een aandachtsgebied van 30 meter is eveneens in overeenstemming met het basisnet spoor (het zgn. plasbrandaandachtsgebied [PAG]). Hiermee wordt dan ook direct geanticipeerd op nieuwe regelgeving. Mogelijk wordt in de toekomst het Bouwbesluit aangepast en kan dit mogelijk wel tot 100 meter, maar dat heeft dan directe werking op basis van het Bouwbesluit.

Ad. d

De capaciteit van de medische hulpverlening is in Nederland ingericht voor een bepaald ramptype in een bepaalde omvang (schaal). De ramptypes zijn omschreven in het Handboek Voorbereiding Rampenbestrijding. Deze keuze is onder andere gebaseerd op de kans waarop een dergelijk incident voorkomt. Deze keuze is een landelijke keuze en kan verder niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Kamer van Koophandel

- **Bebouwingspercentage**

De KvK geeft aan dat zij het gehanteerde bebouwingspercentage van 40 tot 60% voor een aantal bestaande bedrijven te beperkend vindt en adviseert het bebouwingspercentage gelijk te trekken met dat van het bedrijventerrein, zijnde 75%.

Commentaar:

Het bestaande bebouwingspercentage van 40% tot 60% voor de verspreid liggende bedrijfslocaties wordt niet verhoogd naar 75%, zoals het bedrijventerrein, omdat voor deze percelen sprake is van bedrijfsactiviteiten op binnenterreinen. In verband met de geheel omliggende woonbebouwing wordt het niet wenselijk geacht dat het binnenterrein verder bebouwd kan worden.

- **Aanduiding 'detailhandel'**

- Het pand aan de Ettensebaan, hoek Tuinzigtlaan, is aangeduid als 'detailhandel'. Geadviseerd wordt deze aanduiding te wijzigen in een bestemming 'perifere detailhandel'. De huidige exploitatie kan daarmee worden voortgezet, evenals andere perifere detailhandelsactiviteiten. Echter, voorkomen wordt dat ongewenste detailhandelsactiviteiten zich kunnen vestigen.
- De verwijzing in artikel 3, lid 3.1 onder n, is niet correct.

Commentaar:

Het is inderdaad beleidsmatig niet wenselijk dat bepaalde detailhandelsactiviteiten zich hier vestigen, omdat dit gebied als consolidatiegebied voor bedrijventerrein is aangewezen in de Structuurvisie Bedrijventerreinen. Bovendien is in de Detailhandelsnota 2010-2020 vastgelegd dat het aanbod reguliere detailhandel zich moet concentreren in de bestaande winkelcentra. Verspreiding van het aanbod moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Om die reden is de aanduiding 'detailhandel' gewijzigd in een aanduiding die aangeeft dat naast bedrijven, uitsluitend een rijwielhandel op deze plek mogelijk is.

De betreffende verwijzing is gecorrigeerd.

- **Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten**

Voorgesteld wordt de regeling voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen gelijk te trekken met de regeling hiervoor voor woningen en geen ontheffingsregeling op te nemen.

Commentaar:

De afwijking van de gebruiksregels voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen is opgenomen om te kunnen toetsen of een dergelijke activiteit qua aard, omvang en uitstraling, niet leidt tot een onevenredige aantasting van de woonomgeving en tevens geen overlast veroorzaakt met betrekking tot verkeersaantrekkende werking en parkeren. Zonder afwijking is deze toets vooraf niet mogelijk.

Via de Kamer van Koophandel is tevens een aantal reacties binnengekomen van ondernemers in het plangebied. Deze reacties worden hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

Aqualab Zuid B.V.

Verzocht wordt een binnenplanse ontheffing op te nemen gericht op de bevoegdheid tot omzetting van bestemming 'Bedrijf' naar kantoren en wonen danwel een gemengde bestemming van de categorieën bedrijf, kantoor en wonen voor de locatie Hoornwerkstraat 1 (gebouw van Waterlaboratorium Zuid).

Commentaar:

In het coalitieakkoord @breda 2010-2014 en de door de raad vastgestelde nota 'Stedelijke programmering, Koers gezet' is de noodzaak tot stedelijke (her)programmering benoemd. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er is echter onvoldoende programma beschikbaar voor nieuwe woningen en kantoren om deze ruimte in te vullen. Er is dus een overprogrammering aan kantoren en woningen. Dit houdt in dat het programma voor woningen en kantoren tot 2020 meer dan gevuld is. Wel is geconstateerd dat er een tekort is aan bedrijventerreinen. Het perceel maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Slingerweg en is in de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 aangeduid als consolidatiegebied. Dit betekent dat in deze gebieden een (actieve) vorm van beheren dient te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagesreefd.

Dit verzoek behoort niet tot de plannen die reeds privaatrechtelijk verankerd dan wel planologisch juridisch vastgesteld zijn en die doorgang mogen vinden. Dergelijke nieuwe verzoeken voor omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen en/of kantoren stuiten daarom in het licht van de stedelijke herprogrammering op ernstige bezwaren.

Ook zijn eerdere dergelijke verzoeken in het gebied 'Lunetstraat-singel-spoor-Mark' vooralsnog afgewezen. Eerst zou een visie voor dit hele gebied ontwikkeld moeten worden, alvorens medewerking te verlenen aan dergelijke plannen.

Om bovenstaande reden wordt niet meegewerkt aan het opnemen van bovengenoemd verzoek in onderhavig bestemmingsplan. De vigerende bestemming 'Bedrijf' zal daarom worden gecontinueerd, wat past binnen het uitgangspunt van het bestemmingsplan (het vastleggen van de vigerende en bestaande functie(s)), de Structuurvisie Bedrijventerreinen, het coalitieakkoord @Breda en de vastgestelde nota Stedelijke programmering, Koers gezet.

Dhr. Knop

Dhr. Knop merkt een aantal onjuistheden op:

- a. Voor Kolfbaanstraat 20/22 is in het nieuwe bestemmingsplan een maximale bouwhoogte opgenomen van 3 meter. Momenteel is aan de straatzijde van nummer 20 en 22 een bouwhoogte van circa 7,4 meter aanwezig. Daarnaast wordt gevraagd voor nummer 20 een maximale bouwhoogte van 11 meter op te nemen om 'wonen' mogelijk te maken.
- b. De loods achter de bebouwing aan Kolfbaanstraat 20 heeft een hoogte van circa 8,20 meter. Gevraagd wordt een maximale bouwhoogte van 9 meter op te nemen.

Commentaar:

Ad. a

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming voor deze gronden gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Voor de hoofdgebouwen binnen 'Wonen' is een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen.

Ook is het bepaalde in artikel 21 van de planregels van toepassing. Deze bouwregel wil zeggen dat als bestaande maten de aangegeven maximale maten overschrijden, de bestaande maatvoering voor deze gebouwen als maximum geldt. De verbeelding hoeft hiervoor niet aangepast te worden.

Ad. b

Voor de loods geldt de bestemming in het vigerende bestemmingsplan Tuinzigt de bestemming 'Woongebied'. Hierin is opgenomen dat bijgebouwen een maximale hoogte mogen hebben van 3 meter. De loods viel hierdoor onder de overgangsbepalingen.

In onderhavig bestemmingsplan valt de loods onder artikel 21 (Algemene bouwregels). Dit betekent dat de bestaande maatvoering mag worden gehandhaafd en hiermee worden de rechten van betrokkene gewaarborgd.

Wijkraad Tuinzigt-Westerpark

Op 13 juli 2010 heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de wijkraad Tuinzigt-Westerpark en Haagpoort. Er is aangegeven hoe alle uitgangspunten, zoals opgenomen in het Programma van Eisen, zijn verankerd in het bestemmingsplan. Daarna heeft de wijkraad schriftelijk een reactie op het bestemmingsplan gegeven. Deze reactie is hieronder weergegeven. Eveneens is aangegeven of dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

a. Pag. 6, Emerhoef

De wijkraad geeft aan dat in het nieuwe plan Emerhoef de waterpartijen zijn vervallen.

Commentaar:

Dit is correct en de betreffende tekst is aangepast aan het nieuwe ontwerp.

b. Pag. 10, openbaar vervoer

De opgenomen route van buslijn 1 klopt niet meer. De bus gaat niet meer via de Haagdijk, Dijklaan en Acaciastraat, maar gaat vanuit de Schorsmolenstraat over de Lunetbrug de Meidoornstraat in. De haltes Haagdijk, Dijklaan en Acaciastraat zijn vervallen.

Commentaar:

De beschrijving van de busroutes en haltes wordt verwijderd, omdat deze vaak kunnen wijzigen. Voor het bestemmingsplan heeft het opnemen er van ook geen ruimtelijke relevantie.

c. Pag. 18, bedrijven en kantoren

Op het bedrijventerrein Ettensebaan zijn de fabrieksgebouwen, de fietsenwinkel en een autogarage gevestigd. Aan de Zandoogjes is een verloskundigenpraktijk gevestigd terwijl het Cosunpark (ingang Zandoogjes) niet 1 kantoor bevat maar 3 kantoorgebouwen met daarin meerdere kantoren. De bouw van het 4e kantoorgebouw is na het storten van de fundering stilgelegd.

Commentaar:

De betreffende paragraaf is aangepast.

d. Pag. 20, horeca

Er is nog een café gevestigd aan de Magnoliastraat 1.

Commentaar:

De betreffende paragraaf is aangepast.

e. Pag. 20, maatschappelijke voorzieningen

De wijkraad geeft aan dat de dependance van de middelbare school aan de Acaciastraat niet meer bestaat. In het kindercentrum Zandoogjes is niet de verloskundigenpraktijk gevestigd. Deze praktijk is in een apart zelfstandig gebouw aan de Zandoogjes gevestigd.

Commentaar:

De tekst over de dependance is verwijderd. De tekst over de verloskundigenpraktijk is aangepast.

f. Pag. 22, Ontwikkelingen

De wijkraad geeft aan dat in het nieuwe plan voor Emerhoef is afgezien van de halfverdiepte stallingsgarage.

Commentaar:

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Emerhoef is gewijzigd, waarbij onder andere de halfverdiepte garage vervallen is. In paragraaf 2.4 is de planbeschrijving aangepast.

g. Bijlage 2, Bedrijveninventarisatie

Magnoliastraat 24 is geen leeg bedrijfspand meer. Het pand is momenteel in gebruik als kamerverhuur.

Volgens de wijkraad zijn de namen van de diverse bedrijven zoals vermeld onder Kolfbaanstraat 30 niet recent.

Commentaar:

Het pand aan de Magnoliastraat 24 wordt verwijderd uit bijlage 2. De diverse bedrijven zijn samengevoegd op één adres, omdat de bedrijven een hoog verloop kennen en de namen dan telkens niet recent zijn.

h. Kamerverhuur

De wijkraad verzoekt het verbod op kamerverhuur nadrukkelijker op te nemen in het bestemmingsplan.

Commentaar:

In bepaalde gebieden geven dergelijke woonvormen zo'n overlast, dat geen sprake meer is van een aangenaam woonklimaat. Conform het in voorbereiding zijnde beleid omtrent kamerverhuur, wordt kamerverhuur in de schilwijken (buiten de binnenstad) uitgesloten. In de planregels is opgenomen wat onder kamerverhuur wordt verstaan en dat kamerverhuur uitgesloten wordt binnen de bestemmingen waar wonen mogelijk is.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die zijn aangebracht in het bestemmingsplan naar aanleiding van het vooroverleg, is ook een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder is een opsomming gegeven van de *meest relevante ambtshalve* aanpassingen in onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het concept-ontwerp.

Toelichting:

- a. In paragraaf 2.2.1 van de toelichting is aangevuld waarom het Lindeplein verder geen extra beschermende status heeft gekregen in dit bestemmingsplan.
- b. In paragraaf 2.3.4. van de toelichting is de laatste stand van zaken omtrent de nieuwe detailhandelsnota en het onderzoek naar de toekomstige winkelstructuur in Haagse Beemden en Tuinzigt opgenomen.
- c. In paragraaf 2.3.4. van de toelichting, onder kopje 'De Lunet', zijn de zinsnedes "De initiatiefnemer ... opgestart worden" verwijderd, omdat momenteel nog niet duidelijk is wat op deze locatie ontwikkeld wordt. Bovendien is deze locatie in een ander bestemmingsplan opgenomen en is in dat kader verder de afweging gemaakt welke functies toegestaan en wenselijk zijn.
- d. In paragraaf 2.4 van de toelichting is de beschrijving van het plan Emerhoef aangepast, vanwege een gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp omvat 29 woningen, waarbij het water vervallen is en het parkeren op maaiveld opgelost wordt.
- e. In paragraaf 2.4 van de toelichting is de stand van zaken aangepast per (eventueel toekomstige) ontwikkeling.
- f. In hoofdstuk 3 is de beschrijving van de beleidsstukken aangepast, aangezien deze gewijzigd zijn of ingetrokken zijn. In dit hoofdstuk is tevens een korte omschrijving van het Programma van Eisen opgenomen dat voorafgaand aan dit bestemmingsplan is opgesteld. Ook is de vastgestelde nota 'Stedelijke programmering, Koers gezet' toegevoegd.
- g. In hoofdstuk 5 zijn de onderzoeksresultaten waar nodig aangepast aan het gewijzigde bouwplan Emerhoef.
- h. Paragraaf 6.3 is aangepast naar aanleiding van wijzigingen in de planregels.
- i. De paragrafen in hoofdstuk 7 hebben een andere naam gekregen en tevens is de tekst aangepast naar aanleiding van een wetswijziging.
- j. Hoofdstuk 8 is aangevuld met de resultaten van het vooroverleg.

Planregels:

- a. De planregels zijn aangepast naar aanleiding van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010.
- b. In artikel 1 zijn enkele begrippen aangepast, toegevoegd of verwijderd vanwege nieuwe wetgeving, jurisprudentie en een vernieuwde standaard.
- c. Er is een nieuwe bestemming 'Bedrijventerrein' toegevoegd. Op die manier wordt een onderscheid gemaakt in de solitair gelegen bedrijven en het bedrijventerrein aan de Ettensebaan. Het bedrijventerrein aan de Ettensebaan is in de Structuurvisie Bedrijventerreinen ook zodanig aangegeven als 'consoliderend' bedrijventerrein.
- d. De in het plangebied aanwezige garageboxen zijn onder de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Ze zijn namelijk niet per definitie onderdeel van de woonbestemming.
- e. Voor het nieuwbouwplan Emerhoef is een bestemming 'Woongebied' toegevoegd.
- f. De bestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' is aangepast.
- g. Het strijdige gebruik in de algemene gebruiksregels is uitgebreid.

Verbeelding:

- a. De bestemming 'Woongebied' is opgenomen voor de gronden gelegen aan de Emerweg/Blauwtjes (plan Emerhoef).
- b. De bestemming 'Bedrijventerrein' is opgenomen voor het bedrijventerrein gelegen aan de Ettensebaan. Tevens is een milieuzonering opgenomen binnen deze bestemming, conform de vigerende situatie en de huidige wetgeving.
- c. De gronden aan de Iepepage/Wegedoornpage zijn in overeenstemming gebracht met de vigerende regeling.
- d. Er is een nieuwe ondergrond opgenomen.

e. Het renvoi is in overeenstemming gebracht met de aanwezige bestemmingen en aanduidingen.

8.3.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Deze zienswijzen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. In een raadsvoorstel wordt de behandeling van de zienswijzen opgenomen. Het college zal de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.3.3 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.