

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voor Heusdenhout geldende bestemmingsplan 'Breda Zuid-Oost' is ouder dan de wettelijk voorgeschreven termijn van tien jaar. Daarom is dit bestemmingsplan aan herziening toe. Dit geldt vooral nu per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Deze wet stuurt sterk aan op, onder andere, het actualiseren van bestemmingsplannen.

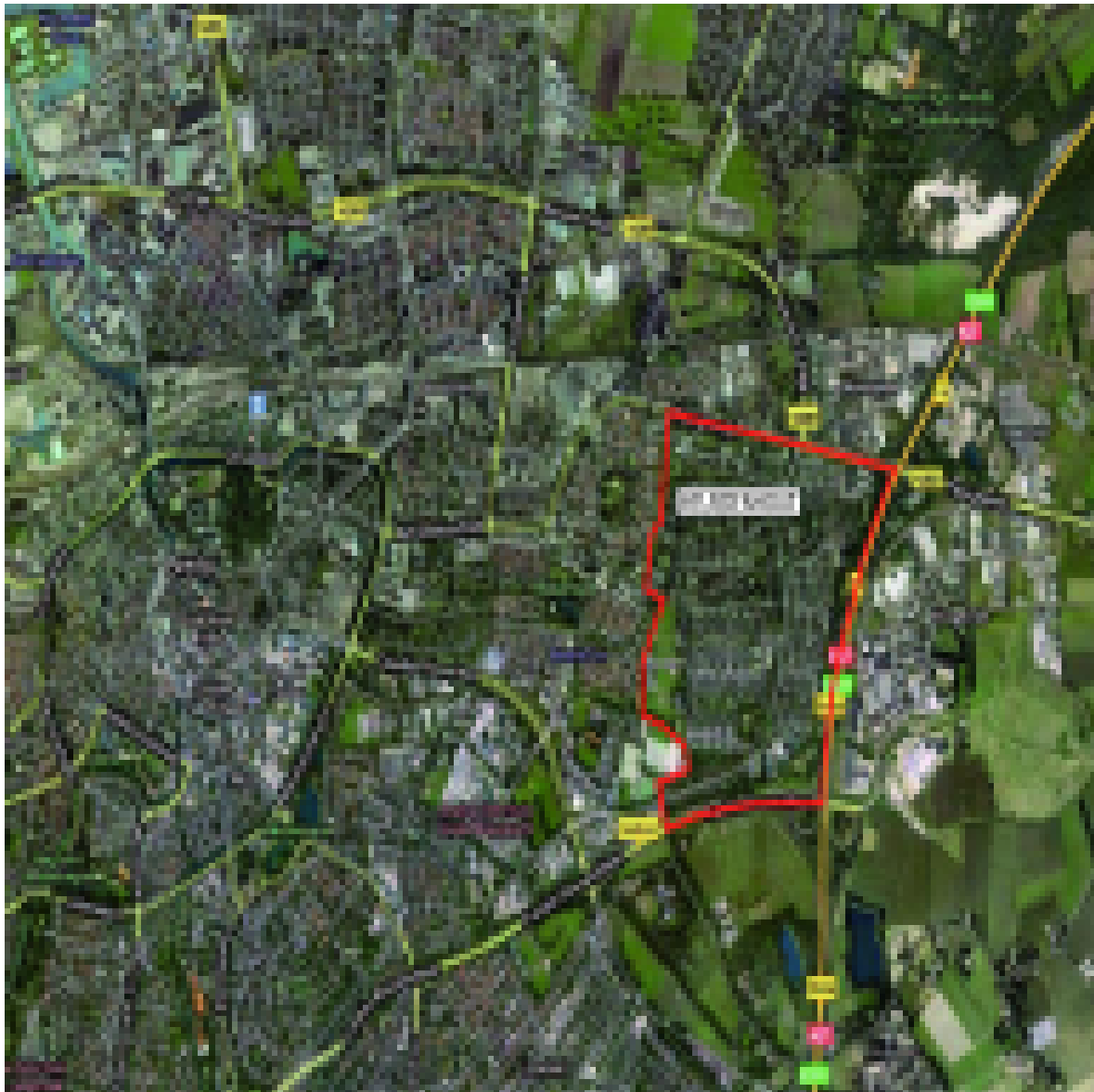
Het bestemmingsplan 'Breda Zuid-Oost' geldt naast de wijk Heusdenhout ook voor de wijk IJpelaar en voor een zone rond de Claudius Prinsenlaan. Voor IJpelaar wordt momenteel gewerkt aan een apart bestemmingsplan. Voor de Claudius Prinsenlaan worden via een milieueffectrapportage en een structuurvisie de ruimtelijke kaders afgebakend. Ook dit zal uiteindelijk leiden tot een nieuw bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan 'Heusdenhout' biedt het planologisch kader voor het beheer en ontwikkeling van de wijk.

1.2 Ligging en plangrenzen

Heusdenhout is gelegen aan de oostzijde van Breda. De begrenzing is als volgt: in het noorden de Tilburgseweg, in het oosten de rijksweg 27, in het zuiden de zuidelijke rondweg en in het westen de groenzone die Heusdenhout scheidt van de wijk Brabantpark.

Deze duidelijke grenzen maken het plangebied tot een herkenbare eenheid. Het sluit bovendien aan op de grenzen van overige bestemmingsplannen die op dit moment gelden of in voorbereiding zijn, bijvoorbeeld voor Hoogeind, de Landschappelijke Driehoek en Brabantpark.



Figuur 1. Heusdenhout in Breda

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen:

Naam	Vaststelling raad	Goedkeuring GS	Koninklijk besluit
Breda Zuid-Oost	25 juni 1992	12 november 1992	17 augustus 1994
Breda Zuid-Oost, partiële herziening 1997/1 aanpassing voorschriften	6 november 1997	23 december 1997	
Landelijk gebied 1973	17 oktober 1974	23 december 1975	
Paraplubestemmingsplan Parkeernormen	29 juni 2006	25 september 2006	

Tabel 1. Te vervangen bestemmingsplannen

1.4 Planvorm en uitgangspunten

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor Heusdenhout 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. Waar mogelijk wordt ruimte geboden aan planologisch aanvaardbare ontwikkelingen danwel functiewijzigingen die bijdragen aan de kwaliteit van Heusdenhout. Deze kleinschalige ontwikkelingen zijn in hoofdstuk 2.5 opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Heusdenhout'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding (voorheen plankaart) en de planregels (voorheen voorschriften). De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 5 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 6 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 7 zijn de bestemmingsplanprocedure en het communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is Heusdenhout ten eerste in breder verband geplaatst. Achtereenvolgens zijn de ruimtelijke en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van stedenbouw, cultureel erfgoed, groen en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies: wonen, bedrijven en kantoren, detailhandel en centrumvoorzieningen, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Tot slot zijn de ontwikkelingen die in het plangebied verwacht worden, opgenomen.

2.2 Positionering plangebied

Heusdenhout is door haar ligging tussen belangrijke c.q. 'harde' infrastructuur (Tilburgseweg, A27, zuidelijke rondweg) en de groenzone aan de zijde van Brabantpark een tamelijk geïsoleerde wijk. Dit wordt versterkt door haar eigen stedenbouwkundige structuur.

Ten noorden van de Tilburgseweg en ten oosten van de A27 liggen de bedrijventerreinen Moleneind en Hoogeind. Ten zuiden van de zuidelijke rondweg is de Landschappelijke Driehoek gesitueerd, inclusief het sportcomplex van Jeka.

Hieruit is op te maken dat Heusdenhout zowel ruimtelijk als functioneel een wijk op zich is.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Stedenbouw

Heusdenhout is gebouwd tussen 1969 en 1975. Volgens de op dat moment heersende stedenbouwkundige en maatschappelijke opvattingen is de wijk planmatig tot stand gekomen. De woningnood was begin jaren '60 verklaard tot 'volksvijand nummer één'. Om de grote vraag naar woningen te beantwoorden werd rationeel verkaveld en industrieel geproduceerd. Herhaling van verkaveling en bouwtypen is als gevolg een belangrijk kenmerk van deze periode. De verschillende functies (wonen, werken, verkeer en groen) werden van elkaar gescheiden en in eigen gebieden georganiseerd. De auto kreeg daarbij een prominente plaats in de vormgeving van de wijken. Deze periode wordt aangeduid als de tijd van de functionalistische stedenbouw.

Om een rationele verkaveling te kunnen realiseren, was het gebruikelijk dat bestaande bebouwing op de aangewezen bouwlocaties plaatsmaakte voor de realisatie van het masterplan. Ook was het gangbaar dat de landschappelijke kenmerken onder het ophoogzand verdwenen. In Breda uitte zich dit met name in de wijk Hoge Vucht (1960-1970). Onder druk van groeiende maatschappelijke weerstand, echter, ontstond gaandeweg meer aandacht voor de bestaande context. Mede als gevolg hiervan is de oude structuur van de Heusdenhoutseweg en de Kapelstraat voor een groot deel gehandhaafd. In deze periode ontstond ook de eerste kritiek op de kwaliteit van de directe woonomgeving en de negatieve invloed van de auto daarop. Als antwoord hierop werd het woonerf geïntroduceerd.

De ruimtelijke structuur van Heusdenhout is gebaseerd op de mogelijkheden die er waren na het zoveel mogelijk behouden van de bebouwing rond de Heusdenhoutseweg en de Kapelstraat, en het voor de rest zoveel mogelijk schoonvegen van de locatie. Omdat deze twee wegen niet geschikt waren om te voorzien in een goede auto-ontsluiting van het gebied, werd een nieuwe verkeersstructuur parallel aan deze historische structuur aangelegd: de Heerbaan en de Heusdenhoutsestraat. Het snijpunt van de twee nieuwe hoofdwegen en de oude structuur bleek de logische plaats om het winkelcentrum Bisschopshoeve te situeren.

De woningen werden gegroepeerd in een zeer kenmerkend ensemble. De kwaliteit van de directe woonomgeving stond hierbij voorop. De woningen zijn allen oost-westgericht zodat de voordelen van de doorzonwoning optimaal benut konden worden. De woningen zijn uitsluitend gevestigd aan woonerven. Deze woonerven sluiten bovendien aan op een centraal gelegen, autovrije groenzone. De woonerven zijn aan de andere zijde ontsloten door een straat, waaraan geen woningen zijn gelegen. Al naar gelang de beschikbare ruimte kon dit verkavelingsprincipe langer of korter, dikker of dunner worden gemaakt. De centrale groenzones werden visueel afgesloten door een flat. Deze flats hebben een hoogte van acht bouwlagen, terwijl de flats aan de A27 een hoogte hebben tot twaalf bouwlagen.

Aan weerszijden van de Heusdenhoutsestraat liggen dergelijke ensembles. Aan de oostzijde van de Heerbaan was de ruimte te beperkt om een volledig ensemble te maken, hier liggen korte en incomplete versies. Overigens heeft dat niet geleid tot een verlies van woonkwaliteit.

Eveneens kenmerkend voor de functionalistische stedenbouw is de groene rand rond de wijk. Met deze groene rand werd de nieuwe wijk aangesloten op de bestaande omgeving. Allerlei verkavelingsproblemen konden hierin eenvoudig worden opgelost. Ook vonden sportvelden en andere groene voorzieningen hier een plaats. Aan de zijde met Brabantpark zorgen de sportvelden voor een 'zachte' aansluiting op die wijk. De A27 heeft een grote barrièrewerking en zorgt voor een 'harde' rand. Eveneens passend in de tijdsgeest is de aanwezigheid van een zogenaamd wijkwerkterrein. Op de overgang tussen de Tilburgseweg en de nieuwe wijk werd aan de Aardenhoek een zone gereserveerd voor kleinschalige, aan de wijk gebonden bedrijven.



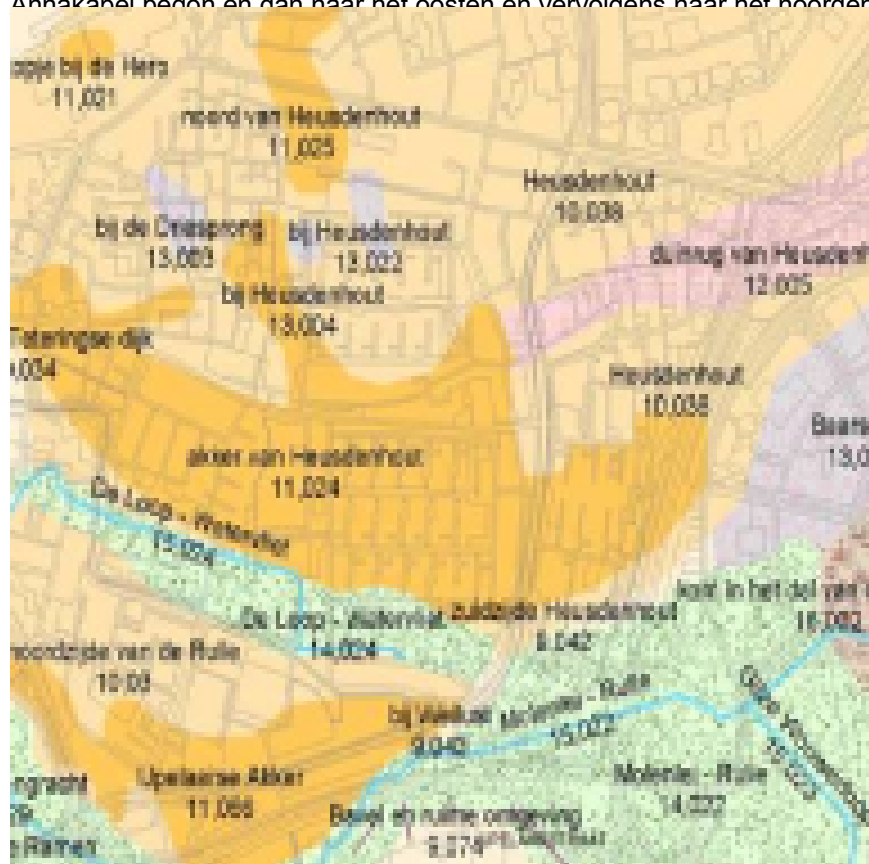
Figuur 2. Bebouwingsstructuur

2.3.2 Cultureel erfgoed

In de Erfgoedvisie *Erfgoed in context 2008-2015* is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

De geomorfologie van Heusdenhout wordt gekenmerkt door een dekzandlandschap dat doorsneden wordt door het beekdal van de Watervliet en de Molenleide. De oude dekzandruggen die in het gebied aanwezig zijn, bestaan uit gelaagd, lemig fijn zand en dateren uit de late pleniglaciale fase van het Weichselien (ca. 27.000 - 11.000 jaar geleden). In de lager gelegen beekdalen hoopt zich afgestorven plantenresten op en werd veen gevormd. De Loop - Watervliet vormt een beekdalletje aan de zuid- en westzijden van de rug van Heusdenhout. De benedenloop ligt ter hoogte van de Teteringsedijk - Beverweg. De Molenlei was de vroegere natuurlijke voortzetting van de Rulle. Ten oosten van Ijpelaar is het dal erg breed en het sluit daar aan op een veengebiedje ter plaatse van de huidige vuilstort. De Loop - Watervliet wordt aan de oost- en westzijden geflankeerd door lage zandgronden en dekzandruggen waarin talrijke hogere koppen of ruggen voorkomen. De Ijpelaarse Akker was een vrij uitgestrekte (23 hectare) dekzandrug in de bocht van de Molenlei - Rulle. Een belangrijk deel hiervan werd ingenomen door de Ijpelaarse Akker alhoewel Ijpelaar aan de andere kant van de beek ligt. De akker van Heusdenhout was een uitgestrekte zandrug waarop de akkers van Heusdenhout werden aangelegd. En in het noordelijk deel van Heusdenhout lag ook nog een klein zandkopje. Op een aantal plaatsen in het noordelijk deel van Heusdenhout komen ingesloten laagten voor. Hierin kan veen gelegen hebben, maar dat is niet zeker. Dergelijke veenlagen kunnen reeds lang geleden weggegraven zijn of door ontwatering en oxidatie verdwenen zijn. Veel van die laagten stonden vroeger regelmatig onder water. In Heusdenhout lag verder nog een duinrug, die achter de St. Annakapel begon en dan naar het oosten en vervolgens naar het noorden liep om daar aan te sluiten op de Rulle. Deze laagten werden gebruikt als verdedigingswerken voor militaire kampen. Het gebied werd door akkers en bebouwd. Het gebied van Heusdenhout, waar al in 1650



Figuur 3. Fysisch landschap

Een groot deel van het gebied wordt verder gekenmerkt door oude akkercomplexen, de zogenaamde esdekken. Het gaat hier om de bolle akkers bij de Driesprong, de IJpelaarse akker en de Heusdenhoutse akker. Op deze oude akkers werden door de aanvoer van bemesting met onder andere plaggen en stadsvuil vanaf de Nieuwe Tijd bolle akkers of esdekken gevormd. Deze akkers waren vroeger veelal omgeven met een levende haag en eventueel boomrijen. Onderzoek in de gemeente Breda en elders in de regio heeft aangetoond dat onder deze in de negentiende eeuw niet of schaars bewoonde akkers, vaak goed geconserveerde archeologische vindplaatsen verborgen liggen.

Voor Heusdenhout geldt een zogenaamde brede verwachting. Dit betekent dat archeologische resten uit alle perioden kunnen voorkomen. Zeker voor de prehistorie, bronstijd en ijzertijd geldt dat de bewoning zich vooral zal concentreren op de hogere delen van het gebied en de flanken. Votiefdepots uit genoemde periode zullen vooral in de beekdalen (groot en klein) verwacht mogen worden. Dit in het kader van de belangstelling die in de afgelopen vijf jaar is ontstaan naar de archeologie van beekdalen. Anders dan bewoningssporen zoals hiervoor besproken dient er in het gebied ook rekening gehouden worden met de aanwezigheid van resten uit de diverse belegeringen uit de eerste helft van de zeventiende eeuw. Hierbij kunnen zowel resten van de Spaanse linies als van de Staatse linie verwacht worden. Onderzoek tussen 2003 en 2009 heeft deze verwachting op verschillende locaties kunnen bevestigen.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is op de verbeelding bij dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. 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.

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de gemeente Breda (voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 50 cm is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 30 cm is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. De verstoorder betaalt.

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Ook hier betaalt de verstoorder.

Terreinen met een lage archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten.

Verstoorde terreinen

Dit zijn ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.



Figuur 4. Archeologische verwachtingswaarden

Historische geografie

Heusdenhout moet al vrij vroeg bewoond zijn geweest. De nederzetting Heusdenhout werd in 1303 al voor het eerst vermeld. Het oude gehucht lag rond de kapel op de kruising van de noord-zuid lopende Heerbaan en een oost-west lopende dekzandrug. De Heusdenhoutse Akker vormde een kromme akker langs een smalle dekzandrug tussen lagere gronden, waarbij de bewoning langs de wegen lag die de akker afgrensden. Heusdenhout had een eigen kerk, de Sint Annakapel en een kerkhofje. De kapel is in 1518 gebouwd.

Naast het gehucht Heusdenhout was er een aantal landgoederen. De grote hoeve met herenkamer van Weilust heette oorspronkelijk Florenstede. Deze boerderij werd in 1442 voor het eerst vermeld. Bij het beleg van Breda in 1624-1625 werd de boerderij verwoest. In het midden van de zeventiende eeuw werd het herbouwd, met daaraan een herenkamer. Rond 1725 werd aan de oostzijde een herenhuis tegen de hoeve gebouwd. In 1787 volgde nieuwbouw in steen. Het geheel was omgracht. Bij de restauratie van 1965 werd de boerenhoeve afgebroken en werd het resterende huis opgeknapt. De grote hoeve Lacoerdenstede of Rustenburg (Hoolstraat) ligt nog voor een klein deel in het plangebied en bestond in 1659 uit een grote hoeve met een 'hof', toen deels in eigendom van de Bredanaar Gobbinx, die er een eigen 'hof' had, en deels van Wilboorts, die er een huis met oprijlaan had. De hoeve is genoemd naar de achttiende-eeuwse familie De La Court die onder andere het

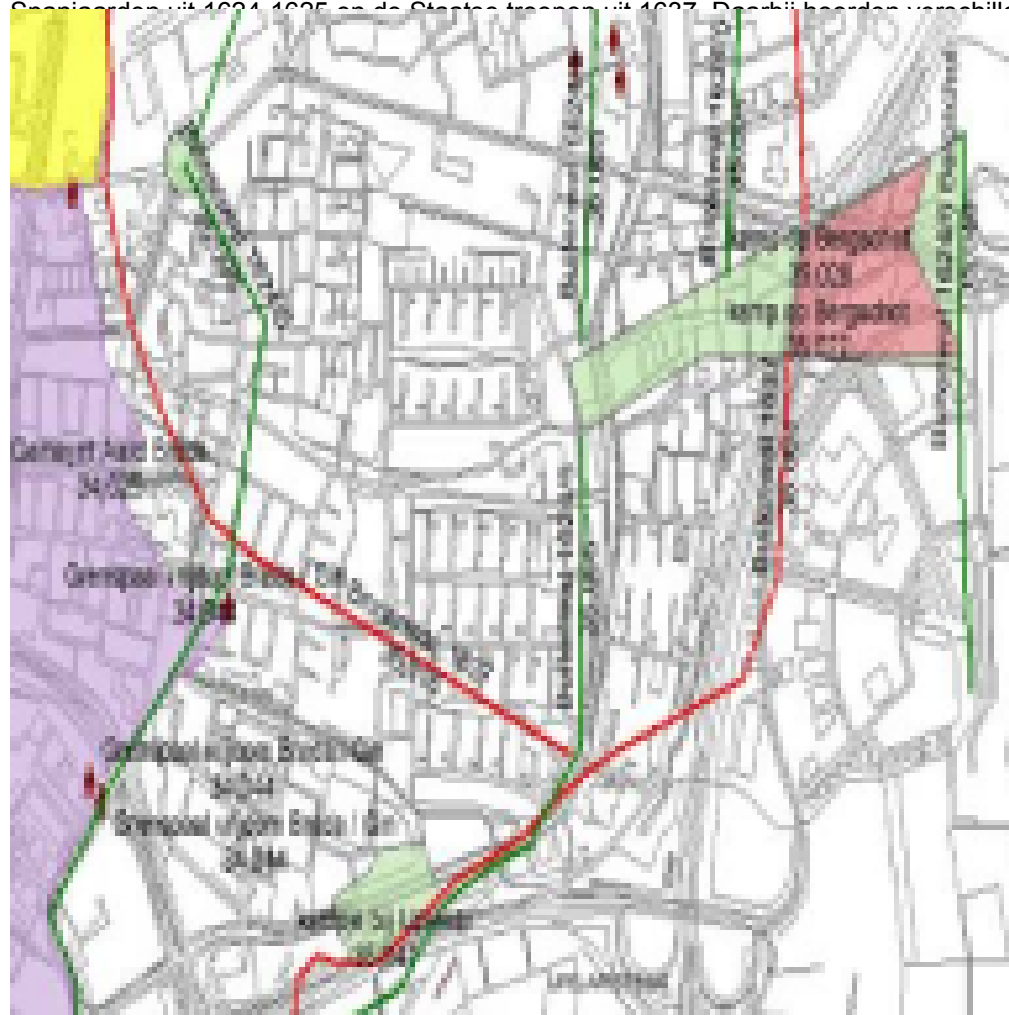


Figuur 5. Historische geografie

Een van de oudste doorgaande wegen van Breda liep door Heusdenhout, namelijk de Heerbaan, vroeger geheten Heusdenhoutse Weg. Via de Valkenierslaan liep de Heerbaan naar een voorde over de Rulle (later de Molenlei) waarna deze verder liep over Teteringen en Den Hout naar Geertruidenberg. Even ten oosten van de Driesprong was er een aansluiting op een weg over Dongen naar Vucht en later Den Bosch. Een andere doorgaande weg werd gevormd door de Willem-I-weg van de Driesprong naar Tilburg, die werd aangelegd in 1822-1823. Heusdenhout heeft verder nog een aantal lokale wegen, zoals akker-, heide- en gehuchtstraten, waarvan delen in de wijk geïntegreerd zijn. Het Kantstraatje was van oorsprong een akkerweg. Bergschot vormde een heiderandweg, waarvan de oorspronkelijk breedte mogelijk de hele duin- en heidestrook ten oosten van de kapel heeft omvat. Paden op de heide waren namelijk vaak brede wegbanen, die ook nogal eens uitwaaierden. De straat

Bergschot is daar dan de zuidrand van. De Hoogeindsestraat, vroeger Oude weg naar Dorst genaamd, was een akkerrandweg. De naam Hoogeind (uit 1829) verwijst mogelijk naar het duingebied ten oosten van de kapel van Heusdenhout. Een gedeelte ten oosten van de rijksweg bestaat nog. De weg Heusdenhout - Dorst sluit aan op het pad Bergschot.

Uit historisch-geografisch onderzoek blijkt verder dat in Heusdenhout de linies lagen van de



...rop een aantal
...nnenwallen.
...pied wemelde
...aarmate het
...linies ontdekt bij
...aar.
...ergschot, een
...le binnen- en
...Heusdenhout

Figuur 6. Heusdenhout in militair/bestuurlijk opzicht

Gebouwd erfgoed

In het plangebied staan drie rijksmonumenten: Kapelstraat 17, Heusdenhoutseweg 21 en Heusdenhoutseweg 34. Er zijn geen gemeentelijke monumenten.

Beschermde monumenten

Beschermde monumenten krijgen geen vertaling binnen het bestemmingsplan. Beschermde stads- en dorpsgezichten krijgen een dubbelbestemming. Dit is in Heusdenhout niet aan de orde.

Onbeschermde monumenten

De beeldbepalende, onbeschermde monumenten bepalen samen met de monumenten het historische karakter. Daarom dient met deze panden zorgvuldig te worden omgegaan. Indien wenselijk kan de cultuurhistorische waarde nader bepaald worden middels de Erfgoedmeetlat (een instrument om de waarde van een pand te bepalen).

Bij de selectie voor rijksmonument of gemeentelijk monument is echter geconstateerd dat deze panden onvoldoende cultuurhistorische waarde hebben om plaatsing op een monumentenlijst te rechtvaardigen. Gevolg van deze constatering is dat sloop van deze panden mogelijk is. Het bestemmingsplan is niet de plaats om sloop van deze panden alsnog onmogelijk te maken. Wel kan er in het bestemmingsplan zorg worden gedragen voor zaken als het behoud van het karakter en de bouwmassa van deze panden. Bij eventuele nieuwbouw dienen hoofdvorm en massa zorgvuldig te worden vormgegeven.

Het is vooral de welstandscommissie die bij toetsing van de bouwplannen dient na te gaan of bouwplannen passen in hun omgeving en de beeldkwaliteit moet waarborgen. Om bij sloop en nieuwbouw een zorgvuldige vormgeving te waarborgen, kan op grond van artikel 3.3, lid b Wro in het bestemmingsplan een sloopvergunningstelsel opgenomen worden. De sloopvergunning kan worden geweigerd als ter vervanging van het te slopen bouwwerk een bouwvergunning nodig is, en deze nog niet is aangevraagd. De sloopvergunning kan ook worden geweigerd als geen bouwvergunning kan worden verleend. Hierdoor kan worden voorkomen dat er gaten in de bestaande bebouwing vallen of kunnen onbeschermde monumenten gehandhaafd worden.

2.3.3 Groen

De groenstructuur van Heusdenhout bestaat uit zes delen:

1. Het historische lint van het vroegere gehucht Heusdenhout;
2. Het water van de Molenleij;
3. De groene buffer tussen Heusdenhout en Brabantpark;
4. De geluidswal langs de A27;
5. De groene dooradering van de verschillende buurten in de wijk;
6. De ecologische hoofdstructuur.

Het historische lint

Langs een groot deel van de Heusdenhoutseweg en de Kapelstraat is de historische laanbeplanting bewaard gebleven. Zelfs in de gebieden waar de Heusdenhoutseweg heeft plaatsgemaakt voor de Heerbaan, in de zuidrand van het plangebied, zijn de bomen blijven staan. Het hoogtepunt van deze zeer waardevolle groenstructuur vormt de kruising van de Heusdenhoutseweg met de Kapelstraat, waar de Sint Annakapel staat. De kapel staat in een open groene ruimte, omgeven door bomen. De historische linten met hun laanbomen zijn zeer waardevol voor de wijk, omdat deze de wijk een verankering in het verleden geven.

De Molenleij

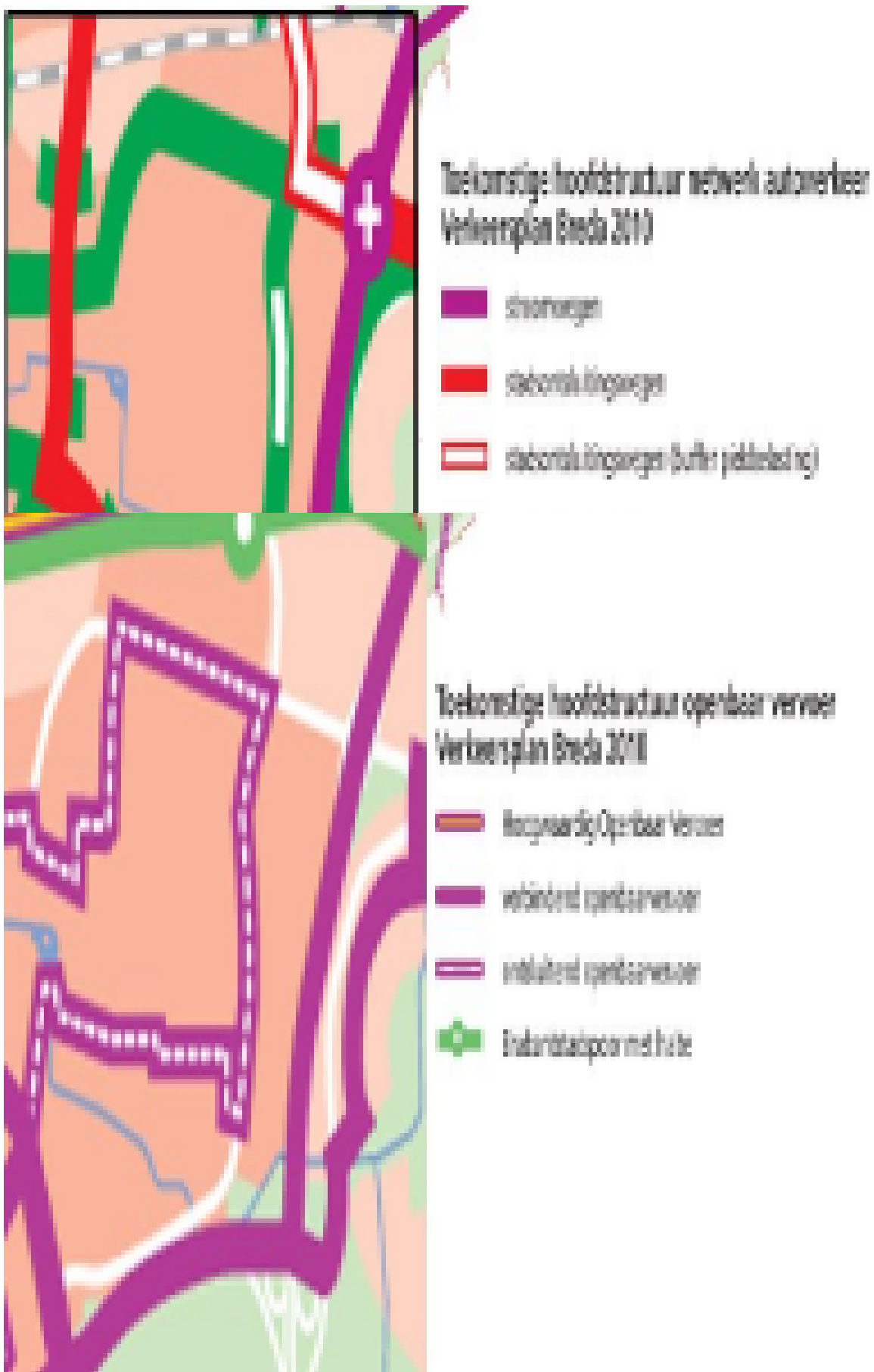
De beekloop Molenleij stroomt door de zuidrand van Heusdenhout en is in 2001 heringericht in het kader van natuurontwikkeling. Ook het beheer is hierop afgestemd. De Molenleij vormt nu een belangrijke ecologische verbinding tussen de singels rondom het centrum en het buitengebied ten oosten van Breda.

De groene buffer

Tussen Brabantpark en Heusdenhout is, bij de bouw van de laatste, een brede strook vrijgehouden van bebouwing. Deze strook is bedoeld als groene buffer tussen de twee wijken en bestond hoofdzakelijk uit gazons met bomen. In de loop der tijd is deze groene buffer echter langzaam maar ruimtelijk dichtgeslibt met omheinde sportvelden, appartementencomplexen en met groen omzoomde volkstuinen. De gazons die nog resten zijn zeer waardevol voor de instandhouding van de oorspronkelijke structuur, die ervoor zorgt dat de wijk een duidelijke eenheid vormt.



Figuur 7. Groenstructuur



is,

Figuur 9. Verkeersplan: openbaar vervoer



Figuur 10. Verkeersplan: fietsverkeer

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgesteld in de gemeentelijke Parkeernota. 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.

2.4 Functionele structuur

Heusdenhout is vooral een woonwijk. Ter ondersteuning aan de woonfunctie zijn op lokaal niveau andere functies gesitueerd. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven en kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In deze paragraaf is nader ingegaan op de verschillende functies in Heusdenhout. Voor het beleid inzake de functies (bijvoorbeeld woonbeleid of horecabeleid) wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

2.4.1 Wonen

Demografie

De bevolkingssamenstelling van Heusdenhout is sterk veranderd sinds 1975. In 1975 had Heusdenhout 7.500 bewoners. Als nieuwbouwwijk trok Heusdenhout met name jonge en middelbare gezinnen met kinderen.

De laatste jaren vindt weinig doorstroming in de woonsegmenten plaats, omdat de ouder wordende bevolking tamelijk 'honkvast' is. De kinderen zoeken een woning buiten de wijk. Als gevolg hiervan vergrijsd Heusdenhout. Het percentage van 65-plussers ten opzichte van de totale bevolking in de wijk is hoog. Heusdenhout is na Ruitersbos, Overakker en Ijpelaar de meest vergrijsde wijk van Breda. Door het kwantitatief beperkte woningaanbod neemt de beroepsbevolking (25-64 jaar) gestaag af. Wel neemt het aantal jongeren (0-24 jaar) de laatste jaren toe.

Woningvoorraad

Er staan 2.512 woningen in Heusdenhout. Hiervan is 63% eengezins, ofwel grondgebonden in de vorm van rijwoning, patio-woning of vrijstaande woning. De overige 37% is meergezins, ofwel gestapeld in appartementencomplexen en flats. De verhouding koop/huur is bijna fifty-fifty. Het aandeel koopwoningen neemt de laatste jaren wel toe.

Een vergelijking van Heusdenhout met het gemiddelde van Breda toont weinig verschillen. De verhouding van eengezins en meergezins komt overeen. Heusdenhout heeft een iets hoger percentage huurwoningen.

Leeftijdsgroepen in Heusdenhout, 2001-2009									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
totaal	5.407	5.362	5.359	5.425	5.425	5.431	5.438	5.428	5.445
<i>aantallen</i>									
65+	1.326	1.344	1.355	1.383	1.401	1.408	1.417	1.404	1.427
45-64 jaar	1.585	1.561	1.515	1.482	1.450	1.448	1.428	1.440	1.434
25-44 jaar	1.278	1.249	1.262	1.282	1.301	1.293	1.284	1.244	1.215
15-24 jaar	427	414	430	427	447	435	433	476	493
0-14 jaar	791	794	797	851	826	847	876	864	876
<i>percentages</i>									
65+	25%	25%	25%	25%	26%	26%	26%	26%	26%
45-64 jaar	29%	29%	28%	27%	27%	27%	26%	27%	26%
25-44 jaar	24%	23%	24%	24%	24%	24%	24%	23%	22%
15-24 jaar	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	9%	9%
0-14 jaar	15%	15%	15%	16%	15%	16%	16%	16%	16%

Leeftijdsgroepen in Breda, 2001-2009									
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
totaal	162.308	163.459	164.456	166.112	168.012	169.883	170.495	171.039	172.085
<i>aantallen</i>									
65+	23.970	24.195	24.370	24.640	24.983	25.339	25.734	25.973	26.403
45-64 jaar	38.805	39.485	39.971	40.673	41.440	42.234	42.906	43.579	44.209
25-44 jaar	51.490	51.322	50.946	50.828	50.967	51.033	50.625	50.064	49.544
15-24 jaar	19.675	19.750	20.248	20.648	21.089	21.659	21.703	22.019	22.565
0-14 jaar	28.356	28.699	28.915	29.313	29.518	29.599	29.518	29.395	29.344
<i>percentages</i>									
65+	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
45-64 jaar	24%	24%	24%	24%	25%	25%	25%	25%	26%
25-44 jaar	32%	31%	31%	31%	30%	30%	30%	29%	29%
15-24 jaar	12%	12%	12%	12%	13%	13%	13%	13%	13%
0-14 jaar	17%	18%	18%	18%	18%	17%	17%	17%	17%

Tabel 2. Demografie in Heusdenhout en Breda

Woningvoorraad in Heusdenhout, 2001-2009										
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
aantal		2.502	2.504	2.505	2.505	2.511	2.507	2.506	2.512	2.512
vorm	eengezins	1.580	1.581	1.581	1.581	1.587	1.587	1.587	1.587	1.587
	meergezins	922	923	924	924	924	920	919	925	925
sector	koop	1.161	1.175	1.200	1.230	1.258	1.274	1.284	1.297	1.308
	huur	1.341	1.329	1.305	1.275	1.253	1.233	1.222	1.215	1.204
percentage										
vorm	eengezins	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%
	meergezins	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
sector	koop	46%	47%	48%	49%	50%	51%	51%	52%	52%
	huur	54%	53%	52%	51%	50%	49%	49%	48%	48%

Woningvoorraad in Breda, 2001-2009										
		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
aantal		70.534	71.067	71.717	72.152	73.732	73.956	74.516	75.319	75.866
vorm	eengezins	47.094	47.530	47.707	48.009	48.878	48.934	49.143	49.529	49.545
	meergezins	23.251	23.353	23.832	23.968	24.680	24.850	25.205	25.625	26.158
sector	koop	37.527	38.522	39.500	40.280	41.961	42.806	43.536	44.485	45.252
	huur	32.936	32.478	32.174	31.829	31.726	31.104	30.934	30.788	30.574
percentage										
vorm	eengezins	67%	67%	67%	67%	66%	66%	66%	66%	65%
	meergezins	33%	33%	33%	33%	33%	34%	34%	34%	34%
sector	koop	53%	54%	55%	56%	57%	58%	58%	59%	60%
	huur	47%	46%	45%	44%	43%	42%	42%	41%	40%

Tabel 3. Woningvoorraad in Heusdenhout en Breda

2.4.2 Bedrijven

Aan de doodlopende Aardenhoek ("achter" de Tilburgseweg) is een strook kleinschalige bedrijvigheid met enkele bedrijfswoningen gesitueerd. Het betreft hier bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Ook is er een enkel categorie 3-bedrijf gevestigd. Aan de Tilburgseweg zelf komt hier en daar ook bedrijfsbebouwing voor.

In het zuiden van Heusdenhout staat een tankstation (met LPG-vulpunt) aan de Heerbaan.

Aan de Kapelstraat is een aannemersbedrijf gevestigd, maar deze locatie is in het voorgaande bestemmingsplan 'Breda Zuid-Oost' als 'Wonen' bestemd. Hiermee werd de locatie onder het overgangsrecht geplaatst. Dit betekent dat wanneer het bedrijf zou vertrekken, de woonbestemming van kracht zou worden. In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf' gekozen. Reden hiervoor is dat het aannemersbedrijf er al geruime tijd is gevestigd, en omdat er geen aanleiding bestaat om de bestemming te wijzigen. Het huidige gebruik als bedrijf leidt niet tot overlast in de omgeving.

Zie bijlage 2 bij de planregels voor een overzicht van de bestaande bedrijven en inrichtingen.

2.4.3 Kantoren

Ondanks het gegeven dat de wijk geen substantiële rol speelt ten aanzien van de hoeveelheid kantoren in de stad, zijn er toch locaties waar grootschalige kantoren gevestigd zijn. Zo is aan de Bergschot een groot kantorencomplex gerealiseerd. Tussen het karakter en gebruik van dit gebouw en de kwaliteit van het woonmilieu is een spanningsveld voelbaar. Aan de Heerbaan is een tweede grote kantoorvestiging gevestigd. Door de situering aan deze hoofdweg is de invloed van dit gebouw op de woonomgeving minder diepgaand. Aan de Tilburgseweg en Heusdenhoutseweg zijn enkele kleinschalige kantoorvestigingen aanwezig.

Een substantiële uitbreiding van het kantoorvolume is niet gewenst. Enerzijds zijn er andere locaties in de stad aangewezen voor de vestiging van kantoren, te noemen zijn het stationskwartier en de Claudius Prinsenlaan. Anderzijds zijn er in de wijk geen locaties aan te geven waar geen spanning met de woonfunctie zou ontstaan.

2.4.4 Detailhandel

Winkelcentrum Heusdenhout is bestempeld als buurtwinkelcentrum. Het centrum is meer dan alleen een concentratie van winkels, het vormt door de aanwezige voorzieningen ook een focuspunt voor het sociale leven.

2.4.5 Horeca

In het plangebied zijn momenteel 2 horecavestigingen aanwezig: een eetgelegenheid in winkelcentrum Heusdenhout en een Chinees restaurant aan de Tilburgseweg. Het betreft hier lichte horeca zoals lunchrooms, cafetaria's, eethuizen, bistro's, broodjeszaken en dergelijke. Gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied is het niet wenselijk dat het aantal verspreidliggende vestigingen uitgebreid kan worden of dat op de bestaande locaties horecavestigingen in een zwaardere categorie worden gevestigd.

2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Onderwijs

In Heusdenhout staan drie basisscholen: Weilust, Tweesprong en Fontein. Bovendien is er een school voor speciaal basisonderwijs: De Leye. Er vindt momenteel een haalbaarheidsonderzoek plaats naar de (voor wat gebouwen betreft) samenwerking van de basisscholen, eventueel gecombineerd met een multifunctionele accommodatie. Dit zou kunnen leiden tot de bouw van een nieuw complex en (afhankelijk van de invulling) het vrijkomen van één of meer locaties.

Gemeenschap

In Heusdenhout bevindt zich het gemeenschapshuis de Kapelhof. In de nota welzijnsaccommodaties (2005 vastgesteld) wordt over gemeenschapshuizen gezegd dat door de toenemende vergrijzing van de bevolking er een grotere vraag zal ontstaan naar voorzieningen en activiteiten voor ouderen. De verwachting is dat buurt- en gemeenschapshuizen een belangrijke rol gaan spelen als voorziening voor vitale (niet- hulpbehoevende) ouderen. Ook in het kader van de vermaatschappelijking van de zorg zullen activiteiten voor mensen met een beperking (bijvoorbeeld gehandicapten) zich meer gaan verplaatsen van de zorginstelling naar het buurt- of gemeenschapshuis.

Naast flat de Grote Houw (tegenover de Kapelhof) is het ouderensteunpunt 't Houwke (voor ontmoeting en diensten) gevestigd.

Gezondheid

Verspreid over de wijk zijn momenteel vijf huisartsen gevestigd, twee praktijken voor fysiotherapie en drie praktijken voor tandartsen.

Op het terrein van de huisartsenzorg in het bijzonder en de eerstelijnsgezondheidszorg in het algemeen, wordt in toenemende mate gestreefd naar samenwerking vanuit één locatie.

Ontwikkelingen in de zorg maken gezamenlijke vestiging bijna noodzakelijk (onder andere inzet praktijkverpleegkundigen, parttime werken, loskoppeling van inhoud en beheer/praktijkorganisatie, loskoppeling locatie wonen/werken, tekort aan opleidingsplaatsen). Bekend is dat de huisartsen in Heusdenhout samen met enkele huisartsen uit de wijk Brabantpark reeds zoeken naar één gezamenlijke locatie.

Tevens wordt vanuit volksgezondheid geadviseerd om in de aandacht voor woningen voor bijzondere doelgroepen ook de verstandelijk gehandicapten te betrekken. In het kader van de vermaatschappelijking van de zorg wordt er naar gestreefd mensen zo veel en zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en onderdeel te laten zijn van de samenleving. Ook binnen de geestelijke gezondheidszorg wordt hiernaar gestreefd en zijn er regelmatig reguliere woningen nodig voor beschermd of begeleid wonen van (ex)psychiatrische patiënten.

Zorg

Het woongebied Brabantpark - Heusdenhout heeft volgens de rapportage Stedelijk Toetsing GWI 14.000 inwoners waarvan 4.500 ouderen (GWI, gebiedsbeschrijvingen augustus 2005).

Aandachtspunten:

1. het grote tekort aan geschikte woningen in verschillende categorieën (feiten);
2. het grote aandeel ouderen dat problemen verwacht met zelfstandig wonen (meningen).

De positie van oudere eigenaar-bewoners vormt een aandachtspunt.

Gezien de ruimtelijke opbouw van Heusdenhout zou rond Bisschopshoeve een Centrale Zone kunnen worden gecreëerd. De initiatieven van de marktpartijen sluiten hier (vooralsnog) onvoldoende op aan. Nadere studie is wenselijk om te beoordelen of er een zorginfrastructuur is te ontwikkelen die in ieder geval voor de haaldiensten beter aansluit op de gewenste zonering.

Breedonk, Oranjeheave en Laurentius Wonen hebben gezamenlijk een plan in voorbereiding voor de realisatie van een zorgcentrum nabij het sportcentrum locatie Bijster. De geplande capaciteit bestaat uit 60 verpleeghuisplaatsen, 3 plaatsen tijdelijke opvang, 15 plaatsen dagverzorging en een zorginfrastructuur voor 120 extramurale plaatsen. Het te realiseren zorgcentrum ligt in zijn geheel buiten het plangebied, maar de betrokken partijen willen zich echter met dit centrum tevens richten op de wijk Heusdenhout. Dit plan wordt reeds gerealiseerd.

2.4.7 Sport en recreatie

In het plangebied zijn twee buitensportcomplexen gesitueerd, te weten Lage Kant Noord (voetbal), Lage Kant Zuid (honk- en softbal).

Voor de complexen Lage Kant Noord en Lage Kant Zuid worden voor de komende periode geen nieuwe ontwikkelingen verwacht. Het betreft in beide gevallen een stabiele situatie met betrekking tot gebruik en capaciteit.

2.5 Ontwikkelingen

2.5.1 Gezondheidscentrum Heusdenhoutseweg 32

Er is een plan ingediend voor de vestiging van een gezondheidscentrum met wijkgebouw aan de Heusdenhoutseweg 32, op de kruising met de Kapelstraat. De ontwikkeling past zowel in het oude bestemmingsplan 'Breda Zuid-Oost' als in het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan 'Heusdenhout'. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met een volledig te bebouwen bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter.

2.5.2 Begraafplaats Kameelstraat

De begraafplaats ten westen van bedrijventerrein Aardenhoek wordt uitgebreid. Het gaat hierbij om 1.600 m². Hiertoe is het perceel aan de zijde van de Hermelijnstraat bestemd tot 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'Begraafplaats' zonder bouwvlak.

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke stukken. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving vertaald.

3.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en omvat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

In de Nota Ruimte zijn vier algemene doelen geformuleerd:

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

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

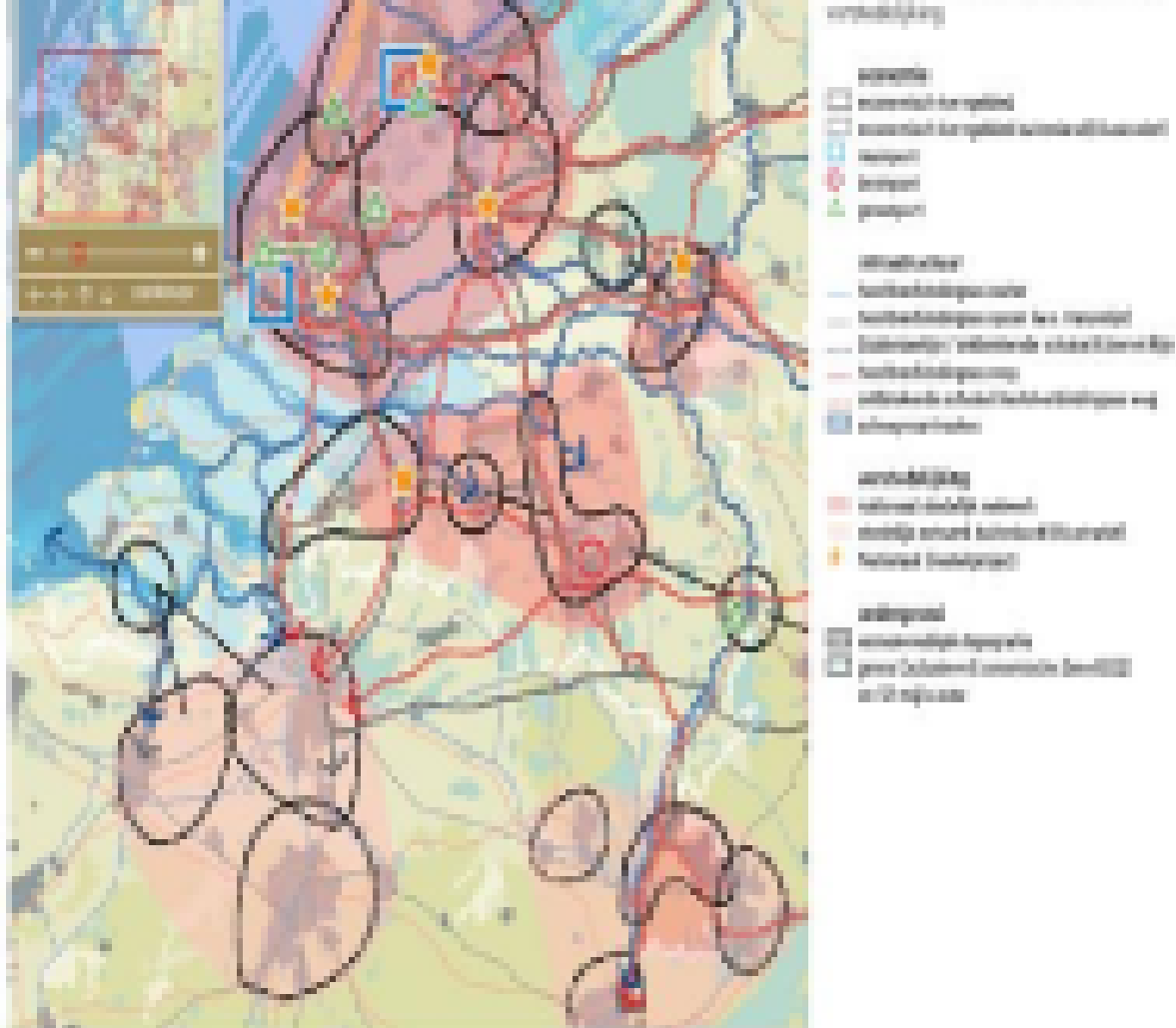
- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;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

Alhoewel reeds een gedeelte van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, blijft een optimale benutting van het bebouwd gebied van groot belang. Zowel hoogbouw als ondergronds bouwen kunnen daarbij een rol spelen. Met betrekking tot bedrijventerreinen wordt aangegeven dat naast revitalisering ook transformatie in nieuwe woon- of werkgebieden een reële optie is.

Het rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken. Breda is onderdeel van BrabantStad, na de Randstad het tweede nationale stedelijke netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken. Hiervoor is het van belang om voldoende ruimte voor woningbouw te bieden, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen.

Breda ligt tussen de Randstad en de Vlaamse Ruit (Antwerpen, Brussel, Leuven en Gent). De ontwikkeling van het sleutelproject Via Breda (stationsgebied) versterkt de regionale economische structuur in de dienstensector.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.



Figuur 11. Nota Ruimte

De ruimtelijke ontwikkeling van Heusdenhout vindt plaats op een compacte wijze. Vrijkomende locaties binnen het bestaand stedelijk gebied worden ontwikkeld tot wonen en maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkelingen zoals omschreven in paragraaf 2.5 betreffen namelijk allen binnenstedelijke locaties.

Voor wat betreft de totstandkoming van een ruimtelijk plan zijn in dit geval diverse bewoners, bedrijven en andere groeperingen betrokken tijdens de visievorming voorafgaande aan dit bestemmingsplan. Hiermee is getracht om het bestemmingsplan gebiedsgericht en integraal vorm te geven.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Interimstructuurvisie Brabant in ontwikkeling

In juni 2008 is door de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. In dit document is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet. Belangrijk is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Dit alles met respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom. Een contrastrijk Brabant wordt daarbij nagestreefd. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn twee belangrijkste beleidslijnen. Specifiek voor Breda is opgenomen dat de ligging aan de as Antwerpen-Randstad onderscheidend is. Breda is de verbindende schakel tussen de stedelijke netwerken Zuidvleugel en Vlaamse Ruit en vormt de poort tot BrabantStad. Breda is verbonden aan infrastructuur en ligt verankerd in het landschap. Naar het westen presenteert de stad zich met een sterk stedelijk front aan de A16/HSL. Hier is ruimte gevonden voor de ontwikkeling van hoogstedelijke milieus. Daarnaast behoudt Breda de verankering in het landschap.

Heusdenhout is gelegen in 'bestaand stedelijk gebied'. Een belangrijk thema is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent dat, bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden. Ook wordt belang gehecht aan de intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door op een compactere wijze - in de hoogte en de diepte - te bouwen.

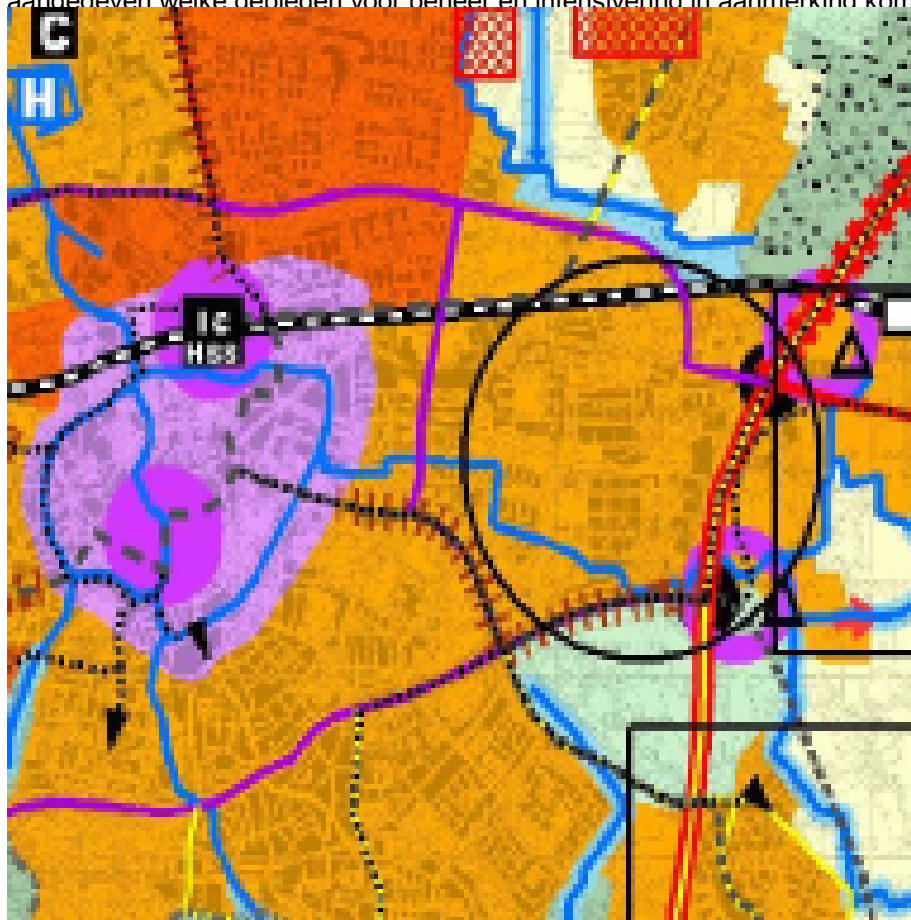
3.3.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

De Paraplunota ruimtelijke ordening (vastgesteld juli 2008) hangt nauw samen met de Interimstructuurvisie en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. De Wet ruimtelijke ordening geeft Gedeputeerde Staten eigen bevoegdheden om ruimtelijke planprocessen te beïnvloeden. In de Paraplunota zijn de kaderstellende uitgangspunten van de Interimstructuurvisie verder geconcretiseerd. Het kan dus als uitwerking van de globale structuurvisie worden beschouwd.

Het hoofddoel is een zorgvuldiger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. Het plangebied is in de paraplunota ruimtelijke ordening aangewezen als bestaand stedelijk gebied, waarvoor 'beheer en intensivering' voorop staat. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Aangesloten moet worden op de kwaliteiten en mogelijkheden van het stedelijk gebied.

3.3.3 Uitwerkingsplan Breda-Tilburg

In dit provinciale uitwerkingsplan, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in december 2004, is het globale verstedelijkingsbeleid uit het streekplan uitgewerkt. De voor de regio Breda/Tilburg gewenste ontwikkelingen zijn aangegeven in dit plan. In het stedelijk gebied is aangegeven welke gebieden voor beheer en intensivering in aanmerking komen en welke gebieden



gemaakt in gebieden benoemd waarvoor een programma is.

Figuur 12. Uitwerkingsplan Breda-Tilburg

Heusdenhout is in het uitwerkingsplan opgenomen als 'bestaand stedelijk gebied'. Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst is gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteit en mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda

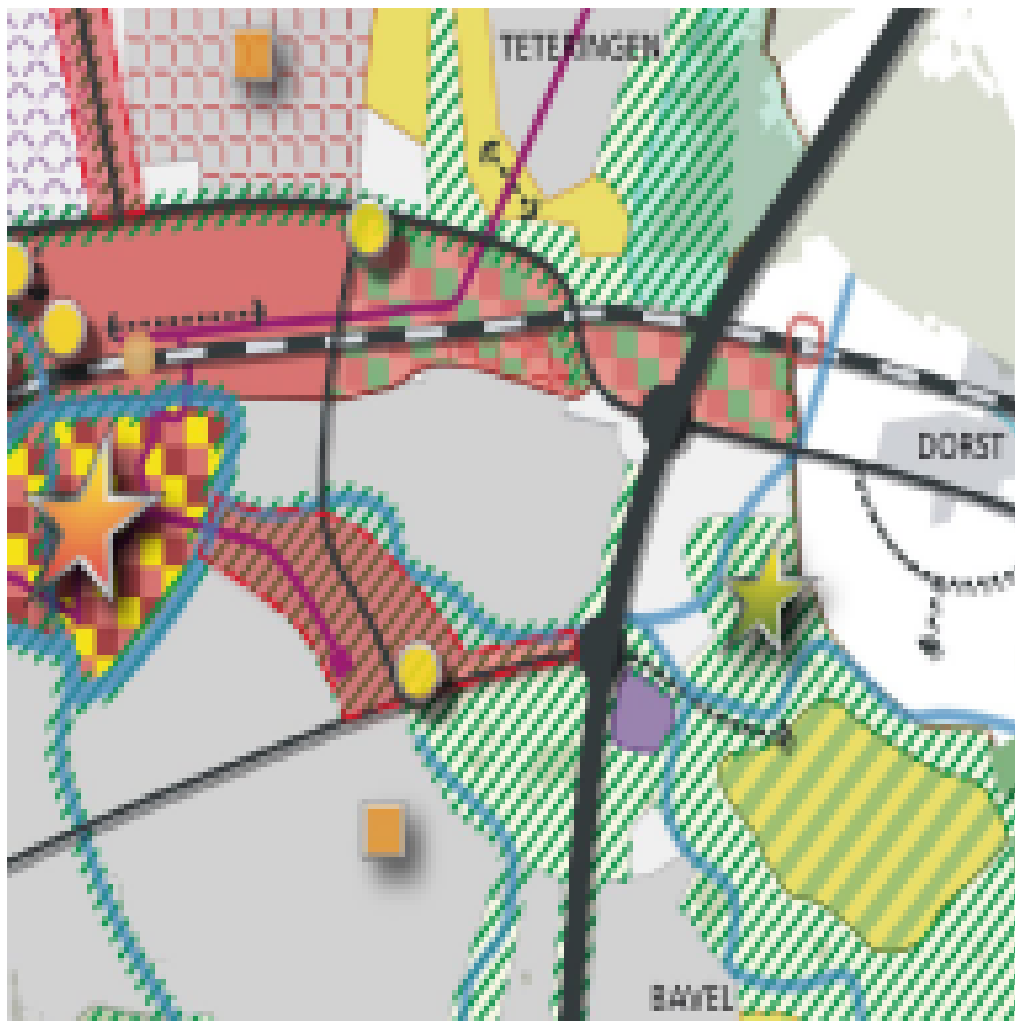
De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen.

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

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

Binnen het grondgebied van de gemeente is onderscheid gemaakt in drie typen gebieden:

- Transformatiegebieden (intensivering van de bestaande stad en uitbreiding van de stad waarbij buitengebied wordt omgevormd tot stedelijk gebied);
- Herstructureringsgebieden (kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik) en
- Consolidatiegebieden waarbij het behoud en beheer van de bestaande kwaliteiten voorop staat.



gebied. In
elingen en
iet
itieven krijgen
en voor
plan aan de

Figuur 13. Structuurvisie Breda 2020

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 hogere parkeerdruk. Voor de kwaliteit van wonen worden woonprogramma's en basispakketten voor voorzieningen opgesteld volgens Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI).

In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en bij gewenste functieveranderingen.

Inrichting en beheer van de openbare ruimte op intensiveringplekken verdienen extra aandacht. Historische linten met ruimtelijke variatie en groene verbindingen (lanen, bosstroken, ecologische bermen en zones en dergelijke) worden gekoesterd. Verder wordt de ruimtelijke kwaliteit van veel consolidatiegebieden bepaald door diverse onbebouwde (groene) ruimte, zowel openbaar als privaat. Ook deze kwaliteit wordt gekoesterd en afgewogen bij voorstellen die tot ruimtelijke verdichting leiden. Kortom, een kleine of grotere ruimtelijke ontwikkeling moet altijd tot een functionele en/of ruimtelijke verbetering van een plek en haar omgeving leiden.

3.4.2 Wonen

Woonvisie

De door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Breda 2007-2010 (september 2007) geeft inzicht in de huidige stand van het wonen in Breda, reageert op de ontwikkelingen en trends en zoekt oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. In de visie op wonen zijn 'vitaliteit', 'kwaliteit', 'keuzemogelijkheid' en 'samen doen' de centrale thema's. Breda wil in 2020 een vitale stad zijn en gegroeid zijn naar 185.000 inwoners.

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

Bij de vertaling van de visie naar doelen, dragen de doelen, zij het in verschillende mate, bij aan alle thema's. De volgende doelen staan in de woonvisie centraal:

- 30% van de nieuwbouwproductie bestaat uit bereikbare woningen;
- inspelen op de groei van Breda naar 185.000 inwoners in 2020;
- mogelijkheden tussen huur en koop verruimen;
- aandacht voor specifieke doelgroepen;
- sociale samenhang en leefbaarheid bevorderen;
- kwaliteit met aandacht voor de energieprestaties;
- goede communicatie en samenwerking met bewoners, instellingen en bouwers.

De woonvisie wordt verder uitgewerkt in gebiedsdoelen en prestatieafspraken met corporaties.

Geschikt Wonen voor Iedereen

Geschikt Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun gebied kunnen wonen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

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

In het kader van het GWI-beleid is Breda verdeeld in 15 GWI-gebieden. Per wijk is in kaart gebracht hoeveel voorzieningen er zijn voor wonen, zorg en welzijn. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn.

3.4.3 Visie detailhandelsstructuur

De winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd in het vernieuwde winkelcentrum Heusdenhout (voorheen Bisschopshoeve). Dit winkelcentrum ligt centraal in de wijk aan de Heerbaan. De hier aanwezige detailhandelsvoorzieningen maken onderdeel uit van de detailhandelsstructuur zoals die is opgenomen in de Detailhandelsnota uit 2002.

Momenteel is een nieuwe nota detailhandel in procedure: Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020 (concept november 2009). Het aangegeven beleid in deze nieuwe nota borduurt voort op de lijn die met de nota uit 2002 is ingezet. In het algemeen ligt de nadruk meer op kwaliteitsverbetering dan op een verdere uitbreiding van het aanbod.

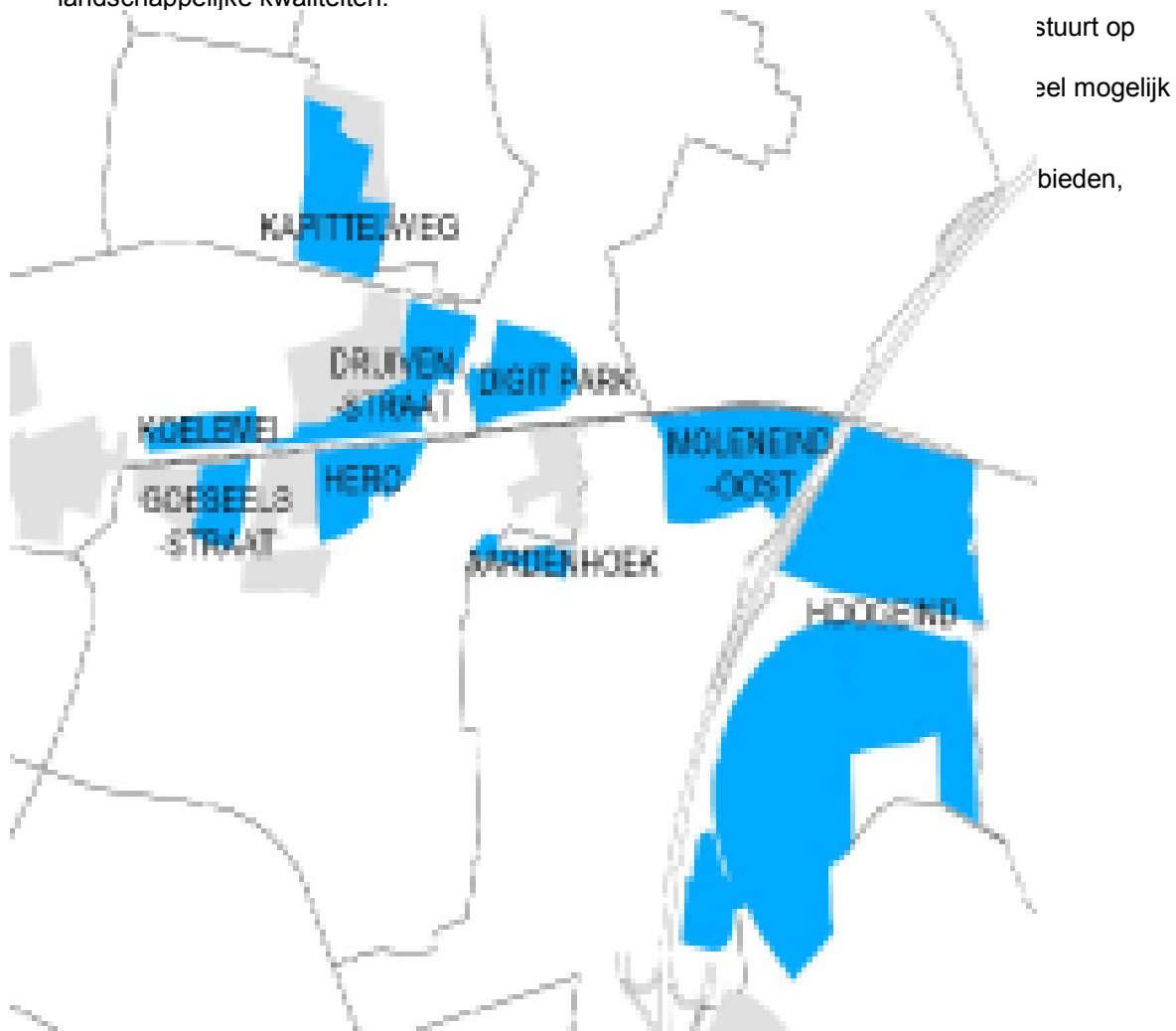
De nieuwe nota beschrijft een verzorgingsstructuur waarin winkelcentra in Breda per verzorgingsgebied worden ingedeeld. In verzorgingsgebied Zuidoost waarin Heusdenhout ligt, is gezien het aantal consumenten draagvlak voor twee volwaardige wijkcentra (waarmee De Burcht in IJpelaar en Valkeniersplein in Ginneken/Overakker worden bedoeld), aangevuld met andere winkelcentra (Brabantplein, Heusdenhout en Ginnekenweg).

Winkelcentrum Heusdenhout wordt beschouwd als een buurtwinkelcentrum dat gehandhaafd zal worden. Een verdere uitbreiding van dagelijkse artikelenwinkels is vanuit economisch perspectief in principe mogelijk. Er is momenteel één supermarkt aanwezig, wat voldoende is. Er wordt geen supermarkt toegevoegd. De in het plangebied aanwezige detailhandelsvestigingen worden bestemd conform de bestaande situatie.

3.4.4 Bedrijventerreinen

Eind 2008 heeft de raad de structuurvisie 'Bedrijventerreinen Breda 2020' vastgesteld. De doelstelling van het Bredase bedrijfsterreinenbeleid is drieledig:

1. Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten.



Figuur 14. Structuurvisie Bedrijventerreinen 2020

Het woonwerkterrein Aardenhoek in Heusdenhout is in de structuurvisie aangewezen als 'consolidatiegebied'. In deze gebieden dient een actieve vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'. Het betreft hier vooral de werkterreinen in de stad nabij woonwijken/-buurten. 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).

HOOFDSTUK 4 Milieu en landschap

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en instandhouden van een leefbaar en duurzaam Breda wordt bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en de omgeving.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Door haar industriële verleden kent Breda plaatselijke bodemverontreinigingen. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering.

4.2.2 Regelgeving

Saneren naar functie

Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar bodembeleid vastgesteld middels de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. De aanpak van ernstige verontreinigingen 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.

Tijdige informatie

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat bij een ruimtelijke ontwikkeling tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemtoets te verlangen. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de Wet bodembescherming, 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.

Kwaliteit en functie

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld, overeenkomstig 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 onderzoek- en saneringstraject.

4.2.3 Onderzoek

Heusdenhout is grotendeels in gebruik als woongebied. Voordat de woningen hier zijn gebouwd, was het gebied in agrarisch gebruik. Grootschalige bedrijfsactiviteiten hebben hier nooit plaatsgevonden. Het is dan ook niet te verwachten dat in het plangebied bodemverontreinigingen aanwezig zijn. De in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigen dit beeld.

Ook voor ontwikkellocatie Heerbaan 228-230 wordt geen bodemverontreiniging verwacht.

4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen bodemverontreinigingen van grote omvang binnen het plangebied aanwezig zijn.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen aan het einde van de twintigste eeuw 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.

4.3.2 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 nieuwbouwinitiatieven 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 bijvoorbeeld aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende 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.

Sinds kort is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. In deze wet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een 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.

4.3.3 Onderzoek

De Molenleij

De Molenleij stroomt door het zuiden van Heusdenhout. De Molenleij stroomt in het oosten onder de A27 het plangebied binnen en stroomt verder door de vijver Brabantpark met ecologische stuw in de richting van de singels. De Molenleij is een belangrijke natte ecologische verbinding tussen het buitengebied en de binnenstedelijke singels. Diverse projecten, die de laatste jaren langs de Molenleij zijn uitgevoerd, hebben er toe bijgedragen dat deze ecologische functie is versterkt. De ecologische functie van de Molenleij dient ook in de toekomst gewaarborgd te blijven en indien mogelijk versterkt te worden.

Aan beide zijden van de Molenleij zijn kades aangebracht vanwege de hoge peilen die soms kunnen optreden in de Molenleij. Deze kades moeten in stand gehouden worden en hebben de functie waterhuishoudkundige doeleinden. Behoudens de Molenleij zijn in Heusdenhout geen andere leggerwaterlopen aanwezig.

Riolering

De riolering in Heusdenhout bestaat voornamelijk uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat schoon regenwater gemengd wordt met vuil afvalwater en wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij hevige regenval stort dat gemengde water ongezuiverd over in de Molenleij ter plaatse Kemelstede, Mgr. Leijtenstraat en de Weilustlaan. Om het aantal overstortgebeurtenissen en de vuiluitworp te verminderen zijn op deze plaatsen bergbezinkbassins aangelegd.

Beleid

Ten behoeve van het onderhoud van de Molenleij dient een strook van 4 meter langs deze waterloop vrijgehouden te worden. Om het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water verder te verminderen zal in de toekomst waar mogelijk schoon verhard oppervlak worden afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken worden niet aangesloten op het rioolstelsel, maar krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast en het aantal overstorten zal afnemen. Het van afgekoppelde oppervlakken afstromende water wordt bij voorkeur geïnfiltreerd, danwel rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater. Zo is de nieuwbouw langs de Bergschot aangesloten op de bermstoot langs de A27.

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 nieuwe ontwikkelingen worden schone oppervlakken zoveel mogelijk niet op het rioleringssysteem aangesloten. Voor het overige verharde oppervlak wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. Daarom wordt bij de toepassing van een gescheiden rioolstelsel dan ook een onderzoek geëist om dit te voorkomen. Hierbij heeft het de voorkeur om het regenwater te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is, moet het water worden opgevangen in retentievoorzieningen. In overleg met de waterbeheerders zal dan bepaald worden hoe dit water moet worden afgevoerd.

Watertoets

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

Voor het woonzorgcomplex aan de Heerbaan 228-230 is geen afzonderlijke watertoets nodig, omdat de toename van de verharde oppervlakte (en daarmee gevolgen voor de waterhuishouding) beperkt is.

4.3.4 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter. De bestaande waterhuishoudkundige functies zijn beschermd in dit bestemmingsplan. Eventuele verbeteringen van het watersysteem (afkoppelen, meer retentie) kunnen in een ander kader, in samenspraak, met de waterbeheerder worden gerealiseerd.

4.4 Ecologie

4.4.1 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.

4.4.2 Regelgeving

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

Aansluitend op de GHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. In deze structuur wordt onderscheid gemaakt tussen verblijfsgebieden, bijzondere gebieden en verbindingzones. Verblijfsgebieden zijn gebieden die, door de aanwezigheid van verschillende natuurlijke elementen, een leefgebied voor dieren zijn. Bijzondere gebieden zijn gebieden waar beschermde of bedreigde planten en/of dieren voorkomen. Verbindingszones zijn noodzakelijk om het mogelijk te maken dat de dieren zich tussen de verschillende verblijfsgebieden kunnen verplaatsen. Deze verbindingzones kunnen gekoppeld worden aan overige infrastructuur (bijvoorbeeld wegbermen).

Het beleid is erop gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Het dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden.

4.4.3 Onderzoek

Flora

In Heusdenhout zijn geen groenstructuren aanwezig die onderdeel uitmaken van de primaire ecologische groenstructuur. Wel bevindt zich aan de rand van de wijk de Molenleij. De Molenleij stroomt in het oosten onder de A27 het plangebied binnen en stroomt verder door de vijver Brabantpark met ecologische stuw in de richting van de singels. De Molenleij is een belangrijke natte ecologische verbinding tussen het buitengebied en de binnenstedelijke singels. Diverse projecten die de laatste jaren langs de Molenleij zijn uitgevoerd hebben ertoe bijgedragen dat deze ecologische functie is versterkt. De ecologische functie van de Molenleij dient ook in de toekomst gewaarborgd te blijven en indien mogelijk versterkt te worden.

Fauna

Er zijn geen beschermde soorten bekend in het plangebied met uitzondering van vogels. Alle inheemse vogels zijn beschermd. Het is dan ook verboden om vogels tijdens het broeden te verstoren. Hoewel er volgens de wet geen vaste data zijn voor het broedseizoen is het globaal van maart tot en met juli. Indien tijdens het broedseizoen wordt gewerkt, is het noodzakelijk het gebied vooraf aan het broedseizoen ongeschikt te maken en ook te houden.

Bij de sloop van oude gebouwen en het kappen van oudere bomen dient eerst onderzocht te worden of beschermde soorten aanwezig zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen dient aan de hand van een quickscan flora- en faunatoets aangegeven te worden hoe bij de planvorming met de aanwezige flora en fauna wordt omgegaan.

4.4.4 Conclusie

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de Flora- en Faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Wel is van belang dat werkzaamheden niet mogen leiden tot verstoring van broedvogels en dat bij werkzaamheden aan waterlopen rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van vissen en amfibieën.

4.5 Bedrijven

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.5.3 Onderzoek

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 zonder dat dit leidt tot overlast in woongebieden. Een goede ruimtelijke inpassing van de verschillende functies is om dit te bereiken essentieel.

4.5.4 Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die kunnen leiden tot de aantasting van de verschillende belangen.

4.6 Geluid

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

4.6.2 Regelgeving

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

De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuvisie is: "In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust."

Bij ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht 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;
- spoorweglawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. In onderhavig bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer. Overige geluidbronnen worden om die reden niet nader beschouwd.

Wegverkeerslawaai

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

- wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

De geluidbelasting op de gevel moet in principe voldoen aan de voorkeurswaarde. Indien uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde, dient in eerste instantie gekeken te worden of door het nemen van maatregelen alsnog aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan. Hierbij heeft het de voorkeur om maatregelen te nemen aan de bron (bijvoorbeeld een stiller wegdek of het nemen van verkeersmaatregelen). Indien dit onvoldoende reductie oplevert dient gekeken te worden of maatregelen mogelijk zijn om het geluid tegen te houden, bijvoorbeeld geluidsschermen of wallen.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, omdat dit ondanks het nemen van maatregelen niet mogelijk is dan wel het nemen van maatregelen op bezwaren stuit, kan ontheffing worden gevraagd tot maximaal 63 dB. Deze ontheffing wordt alleen verleend indien:

- de noodzaak om geluidgevoelige objecten te realiseren, kan worden aangetoond;
- aangetoond kan worden dat het nemen van extra maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet mogelijk is;
- het binnenniveau van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai, afhankelijk van de bestemming, maximaal 28 of 33 dB zal bedragen.

Indien de gevelbelasting hoger is dan 53 dB wordt alleen ontheffing verleend indien het gebouw voorzien is van een geluidluwe gevel. Dit is een gevel waarop de geluidbelasting lager is dan 48 dB.

4.6.3 Onderzoek

Voor ontwikkellocatie Heerbaan 228-230 is een akoestisch onderzoek verricht (AGEL adviseurs, akoestisch onderzoek wegverkeer, 12 september 2008, projectnummer 20080341). Hieruit blijkt dat de geluidbelasting van de Heerbaan op de westgevel 53 dB bedraagt. Voor de zuidgevel is dit 52 dB. De geluidbelasting op de overige twee gevels is lager dan 48 dB. Het pand ondervindt geen geluidhinder van de A27.

De belasting van de Heerbaan op de gevels van het woonzorgcomplex is zodanig dat ontheffing kan worden verleend van de voorkeursgrenswaarde.

4.6.4 Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan is één geluidgevoelige ontwikkeling voorzien middels een : het woonzorgcomplex aan de Heerbaan 228-230. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden tot 53 dB. Hiervoor is ontheffing verleend.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 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 ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de "Milieuvisie Breda 2015" is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: "De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar."

4.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze titel heeft betrekking op 'luchtkwaliteitseisen' en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit onderdeel is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (fijnstof (PM₁₀)), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆). Nieuwe bouwinitiatieven 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.

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

4.7.3 Onderzoek

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Met name langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen dermate hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de invloed hiervan op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Met name ten gevolge van de toename van het verkeer zou de luchtkwaliteit kunnen worden aangetast.

4.7.4 Conclusie

Binnen dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die de de luchtkwaliteit verslechteren.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 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 'Milieuvisie Breda 2015' 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."

4.8.2 Regelgeving

In oktober 2004 is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) in werking getreden. In dit besluit, dat is gebaseerd op een risicobenadering, zijn grenswaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) voor zogenoemde kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen opgenomen en richtwaarden voor het PR voor zogenoemde beperkt kwetsbare objecten in de omgeving van risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

4.8.3 Onderzoek

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). Indien nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van bedrijf of transportverbinding plaatsvindt, dient de invloed van deze ontwikkelingen in beeld te worden gebracht. De relevante invloedsgebieden worden op de plankaart weergegeven.

De risico's worden vertaald in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het plaatsgebondenrisico (PR) is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Binnen de PR-contour van 10-6 per jaar zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan van gevoelige objecten.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van de kans op een ongeval, het effect van het ongeval en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied (de afstand waarop nog doden vallen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen). Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Heusdenhout ligt binnen het invloedsgebied van de volgende bedrijven en transportverbindingen:

- het invloedsgebied van Detailchemie op het bedrijventerrein Moleneind;
- het LPG-station aan de Heerbaan;
- het invloedsgebied van de A27.

Hieronder worden de risico's ten gevolge van deze activiteiten afzonderlijk toegelicht.

Detailchemie

Detailchemie, een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, ligt ten noorden van het plangebied op het bedrijventerrein Moleneind.

In 2007 is ten behoeve van diverse ruimtelijke ontwikkelingen (Meulenspie en Digitpark) door AVIV het rapport 'Risicoanalyse Detailchemie te Breda' (projectnummer 05871, 12 april 2007) opgesteld. Uit dit rapport blijkt dat de PR-contour van 10-6 per jaar ruim buiten de grenzen van Heusdenhout ligt. Het groepsrisico overschrijdt de normen niet.

In het bestemmingsplan is de veiligheidszone voor BEVI(-inrichting) op de verbeelding met een gebiedsaanduiding aangeduid en in artikel 21, lid 5 zijn regels opgenomen.

LPG-station aan de Heerbaan

Op basis van het BEVI kunnen afhankelijk van de doorzet van het LPG-station de veiligheidscontouren worden vastgesteld. De doorzet van dit station bedraagt maximaal 800 m³. Op basis hiervan kunnen de volgende veiligheidscontouren worden vastgelegd:

- het invloedsgebied van de inrichting ligt op 150 meter van het vulpunt.
- een PR-contour van 10-6 per jaar van 15 meter rond de afleverzuil;
- een PR-contour van 10-6 per jaar van 25 meter rond de tank;
- een PR-contour van 10-6 per jaar van 35 meter rond het vulpunt.

Op de verbeelding is de PR-contour weergegeven. Door DHV is in opdracht van de gemeente een inschatting gemaakt van het groepsrisico. Hieruit blijkt dat de normen mogelijk licht worden overschreden. Momenteel worden aanvullende berekeningen uitgevoerd om het groepsrisico nauwkeuriger te bepalen.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het LPG-station. In het bestemmingsplan is de veiligheidszone voor LPG op de verbeelding met een gebiedsaanduiding aangeduid en in artikel 21, lid 6 zijn regels opgenomen.

A27

Langs Heusdenhout ligt de rijksweg A27. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit diverse berekeningen die zijn uitgevoerd naar de veiligheidsrisico's langs de A27 blijkt dat de PR-contour van 10-6 per jaar op de weg ligt.

Het plangebied ligt deels binnen de zone van 200 meter langs de A27. Indien binnen deze zone nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dient de invloed van deze ontwikkelingen op de externe veiligheidsrisico's te worden bepaald. In het bestemmingsplan is de veiligheidszone voor vervoer van gevaarlijke stoffen met een gebiedsaanduiding op de verbeelding aangeduid en in artikel 21, lid 3 zijn regels opgenomen. Het bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone mogelijk.

4.8.4 Conclusie

Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van het LPG-station of de zone langs de A27 mogelijk.

4.9 Overige milieuaspecten

Er liggen geen planologisch relevante vliegfunnels of radarverstoringsgebieden in of over het plangebied van Heusdenhout. Wel ligt er een straalpad.

Straalpad

Het straalpad tussen Breda en Loon op Zand loopt over het plangebied in oost-westelijke richting. Dit straalpad ligt op een hoogte van 48 meter boven Normaal Amsterdams Peil en heeft een breedte van 200 meter. Ter plaatse van het straalpad mag de onderliggende bebouwing niet hoger zijn dan 48 meter. De aanwezige bebouwing, die niet hoger is dan 48 meter, vormt geen belemmering voor het straalpad. In het bestemmingsplan is het straalpad en de bijbehorende bouwregels met een gebiedsaanduiding aangeduid.

Gasleiding

Tevens ligt ten zuidwesten van het plangebied een gasleiding. Door een wijziging van de plangrenzen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, is de leiding buiten het plangebied komen te liggen. Wel reikt het invloedsgebied van de gasleiding tot 200 meter in het bestemmingsplangebied. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is deze zone aangegeven. Zie ook artikel 21, lid 4 van de planregels.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. 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.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdpzets en -indeling

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

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

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene 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 moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2.2 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. 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.

Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied, waarbij enkele ontwikkelingen mogelijk zijn.

5.3 Bestemmingen

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

Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de regels is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

1. Bedrijf
2. Centrum
3. Detailhandel
4. Groen
5. Horeca
6. Kantoor
7. Maatschappelijk
8. Recreatie
9. Sport
10. Verkeer
11. Water
12. Wonen
13. Dubbelbestemming Waarde-Archeologie

5.3.1 Bedrijf (artikel 3)

Aan Aardenhoek zijn kleinschalige bedrijven gevestigd. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik. De planregels bieden mogelijkheden voor een verruiming van het gebruik. Gezien de ligging nabij de woonomgeving is de milieucategorie beperkt tot maximaal categorie 2.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is tevens het motorbrandstoffenverkooppunt aan de Heerbaan opgenomen. Op deze locatie is ook de verkoop van LPG toegestaan. De omvang van de detailhandel is beperkt tot 100 m² conform het beleid inzake motorbrandstoffenverkooppunten.

Het aannemersbedrijf Van den Broek aan de Kapelstraat is ook positief bestemd.

Ook bestaande grote nutsgebouwen vallen onder deze bestemming. Kleinere bouwwerken en kastjes zijn opgenomen binnen de diverse verkeers- en groenbestemmingen. Voor de locatie aan de Heerbaan 228-230 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De locatie wordt herontwikkeld naar een maatschappelijke voorziening (woonzorgcomplex). Aangegeven is welke voorwaarden aan deze herontwikkeling gesteld zijn.

5.3.2 Centrum (artikel 4)

Deze bestemming is gegeven aan het winkelcentrum Heusdenhout.

5.3.3 Detailhandel (artikel 5)

Deze bestemming geldt voor het tuincentrum aan de Tilburgseweg. Om te voorkomen dat andersoortige detailhandel op deze locatie gevestigd kan worden, is het voorschrift expliciet op het toelaten van uitsluitend een tuincentrum gericht.

5.3.4 Groen (artikel 6)

Binnen deze bestemming is openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Binnen deze bestemming is eveneens de mogelijkheid opgenomen voor de aanleg van waterpartijen. Herinrichting van de ruimte is mogelijk. Verkoop aan particulieren is, gezien de maatschappelijke belangen, niet wenselijk. Voor de locatie aan de Heerbaan 228-230 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De locatie wordt herontwikkeld naar een maatschappelijke voorziening (woonzorgcomplex). Aangegeven is welke voorwaarden aan deze herontwikkeling gesteld zijn.

5.3.5 Horeca (artikel 7)

Het restaurant aan de Tilburgseweg heeft de bestemming 'Horeca' gekregen.

5.3.6 Kantoor (artikel 8)

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

5.3.7 Maatschappelijk (artikel 9)

De wijk telt een aantal terreinen voor maatschappelijke doeleinden. Het zijn vooral scholen en kerkgebouwen.

Ook de begraafplaats aan de Kameelstraat is binnen de bestemming opgenomen. Deze bestemming voorziet in het continueren van het huidige gebruik van deze functies. Tevens zijn er, waar mogelijk, uitbreidingsmogelijkheden geboden.

5.3.8 Recreatie (artikel 10)

De volkstuinten ten zuiden van de Aardenhoek zijn in de bestemming 'Recreatie' positief bestemd.

5.3.9 Sport (artikel 11)

De sportterreinen van de Lage Kant zijn in deze bestemming positief opgenomen. Hier zijn ook maatschappelijke voorzieningen als kinderopvang en buitenschoolse opvang toegestaan, vanwege de toegenomen vraag naar locaties waar deze functie is toegestaan. De bestemming voorziet tevens in de realisatie van lichtmasten.

5.3.10 Verkeer (artikel 12)

Alle wegen en paden zijn bestemd als 'Verkeer'.

5.3.11 Water (artikel 13)

Binnen de bestemming is de waterloop Molenleij en bijbehorende bouwwerken opgenomen. De Molenleij heeft een essentiële taak in de waterhuishouding van Breda en kontreien. De waterhuishoudkundige belangen zijn hier dominant.

5.3.12 Wonen (artikel 14)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte.

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

De regels zijn gericht op het behoud van de bestaande bebouwing en bieden slechts ruimte voor beperkte uitbreiding die in het kader van renovatie en instandhouding noodzakelijk is.

5.3.13 Dubbelbestemming Waarde-Archeologie (artikel 15)

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gelegd op bijna het gehele plangebied. Deze bestemming is er op gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in Heusdenhout. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van de wijk en het onderhouden van de openbare ruimte. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten van de dienst Stadsbeheer.

6.2 Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan of een wijzigingsplan.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 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 één 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 ten minste 1.000 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m² 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.

Geen 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 of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan die nog op basis van de oude Wet Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Voorliggend plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Hetgeen aan ontwikkeling nog mogelijk is, is grotendeels óf onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (die niet onder de exploitatiewetgeving vallen) óf blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro.

6.3 Ontwikkelingen

Er is 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.

6.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 7 Procedure en communicatie

7.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

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

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

De instanties genoemd onder 6, 7, 9, 13, 14 en 17 hebben geen aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het plan danwel kunnen instemmen met het plan. De overige instanties hebben gereageerd en opmerkingen op het voorontwerpplan gemaakt. Hieronder worden deze behandeld.

Provinciale Planologische Commissie

Samenvatting

1. Niet duidelijk is waar het te realiseren zorgcentrum in de wijk geprojecteerd wordt en in hoeverre het bestemmingsplan deze ontwikkeling mogelijk maakt. (Cat. II).
2. In de toelichting is opgenomen dat een substantiële uitbreiding van kantoren in de wijk niet mogelijk is, terwijl artikel 4 van de regels (bedrijfsdoeleinden) kantoorfuncties direct toelaat. Geadviseerd wordt om deze functieverandering pas mogelijk te maken met tussenkomst van B&W door middel van bijvoorbeeld een vrijstellingsbevoegdheid. (Cat. II)
3. Geadviseerd wordt om voor het pand Heusdenhoutseweg 21 (landhuis Weilust) op de plankaart het symbool rijksmonument op te nemen (Cat. II). Voor de tamme kastanje op het terrein wordt geadviseerd de aanduiding monumentale boom op te nemen (Cat. II).
4. De commissie constateert dat in de regels geen regeling is opgenomen met betrekking tot de in de toelichting genoemde gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde en adviseert dit alsnog te doen. (Cat. II).
5. Het advies van het waterschap dient nog in het plan te worden opgenomen (Cat. III).
6. In de regels moeten de volgende wijzigingen worden aangebracht (Cat II):
 - Art. 4.1.a: "bijlage 1" moet zijn "bijlage A. Bedrijvenlijst";
 - Art. 5.1.b: deze zin moet worden aangevuld.
7. Tenslotte wordt nog verwezen naar de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en geadviseerd wordt hierop te anticiperen.

Commentaar

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

1. **Zorgcentrum:**
Het te realiseren zorgcentrum ligt buiten het plangebied, nabij het sportcentrum locatie Bijster. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling dus niet mogelijk. In de plantoelichting is dit verduidelijkt.
2. **Uitbreiding kantoren:**
Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en beoogt niet de bestaande kantoren substantieel uit te breiden. De planregels zijn gewijzigd ten aanzien van de bedrijfsbestemming om uitbreiding van kantoren in de wijk te voorkomen.
3. **Aanduiding rijksmonument en monumentale boom:**
Het aanduiden van het landhuis Weilust als rijksmonument en de tamme kastanjeboom als monumentale boom in dit bestemmingsplan biedt verder geen bescherming aan dit pand en de kastanjeboom. Bescherming van dit rijksmonumentale pand en de monumentale boom vloeien voort uit de Monumentenwet 1988. Tevens zou ook worden afgeweken van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).
4. **Regeling voor gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde:**
Op de plankaart is aan het gehele plangebied een dubbelbestemming in de vorm van "Waarde-archeologie" gegeven. Verder is in de planregels een regeling hiervoor opgenomen.
5. **Waterparagraaf:**
In overleg met het waterschap is een gewijzigde waterparagraaf in de toelichting opgenomen, zodat wordt voldaan aan de watertoets. Het waterschap heeft aan de tekst in de waterparagraaf in de toelichting haar goedkeuring gegeven.
6. **Wijzigingen in de regels:**
De planregels zijn verduidelijkt.

Rijksdienst voor de monumentenzorg

Samenvatting

De Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten verzoekt om de in het plangebied gelegen beschermde rijksmonumenten nader aan te duiden op de plankaart, de cultuurhistorische waarde ervan in de regels te waarborgen en in de toelichting te betrekken bij de beschrijving van de gewenste functionele en ruimtelijke structuur. Het betreft de volgende beschermde rijksmonumenten:

1. Kapelstraat 17 (woonhuis);
2. Heusdenhoutseweg 34 (kapel);
3. Heusdenhoutseweg 21 (buitenplaats);
4. Heusdenhoutseweg 21 (parkaanleg buitenplaats);
5. Heusdenhoutseweg 21 (bijgebouw buitenplaats);
6. Heusdenhoutseweg 21 (boerderij).

Commentaar

Het aanduiden van panden als rijksmonument in dit bestemmingsplan biedt geen nadere bescherming. Bescherming van deze panden vloeit voort uit de Monumentenwet 1988.

N.V. Nederlandse Gasunie

Samenvatting

1. De ligging van de gastransportleiding op de plankaart komt niet overeen met de gegevens van de Gasunie.
2. Op basis van de circulaire van VROM betreffende 'zoning rond hogedruk aardgastransportleidingen' en de parameters van de leiding is een toetsingsafstand van 30 meter van toepassing in plaats van 20 meter.
3. Verzocht wordt in paragraaf 3.5 van de toelichting aandacht te besteden aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van Verkeer en Waterstaat.
4. Op de plankaart heeft de leiding een strookbreedte van 14 meter. Naar de mening van de Gasunie is een zone van 4 meter, gemeten vanaf de hartlijn, aan weerszijden van de leiding voldoende.
5. Verzocht wordt artikel 18 als volgt te wijzigen:
Onderstaande werkzaamheden zijn binnen een zone van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, niet toegestaan:
 - Het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;

- Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- Het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van riolering, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- Het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- Het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- Het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- Het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers, en ander straatmeubilair;
- Burgemeester en wethouders kunnen in overleg met de leidingbeheerder vrijstelling verlenen.

Commentaar

Door de zone van 14 meter aan te passen naar 4 meter valt de gasleiding buiten het plangebied van bestemmingsplan 'Heusdenhout'. Daarom zijn de geplaatste opmerkingen niet meer van toepassing. Op de verbeelding is echter wel het invloedsgebied van de gasleiding aangeduid en in de planregels is opgenomen dat in deze zone nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid dienen te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.

Brandweer Midden en West Brabant

Samenvatting

1. Aanbevolen wordt het invloedsgebied van het LPG tankstation en de rijksweg A27 aan te geven op de plankaart.
2. Afgeraden wordt huisvesting mogelijk te maken van minder zelfredzame personen in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting of een transportas voor gevaarlijke stoffen.
3. Geadviseerd wordt de groei van kantoren, die binnen een invloedsgebied zijn bestemd, te beperken tot een oppervlakte van 1500 m².
4. Geadviseerd wordt een communicatieplan op te stellen met betrekking tot risico's in een invloedsgebied.
5. Geadviseerd wordt om in overleg met de lokale brandweer de locaties voor één of meerdere geboorde putten te bepalen, zodat de secundaire bluswatervoorziening voldoende is in het plangebied.

Commentaar

1. Invloedsgebied van LPG tankstation en rijksweg A27:
Op de verbeelding is het invloedsgebied van het aan de Heerbaan gelegen LPG tankstation aangegeven. Het invloedsgebied van de rijksweg A27 is niet op de plankaart aangeduid, maar de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze rijksweg zijn wel in kaart gebracht voor het bestemmingsplan Heusdenhout.
2. Huisvesting minder zelfredzame personen:
Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe mogelijkheden gecreëerd voor huisvesting van minder zelfredzame personen.
3. Oppervlakte kantoren max 1500 m²:
Binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation liggen geen kantoren. De kantoren gelegen aan de Tilburgseweg, liggen binnen het invloedsgebied van Detailchemie. Verder liggen er ook kantoren binnen het invloedsgebied van de rijksweg A27. In aanmerking nemende dat het groepsrisico op dit moment klein is of niet wordt overschreden en het voorliggende plan van conserverende aard is, wordt het niet noodzakelijk geacht de groei van kantoren te beperken tot 1500 m².
4. Communicatieplan:
Het opstellen van een communicatieplan wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. In een ander verband komt dit aan de orde.
5. Secundaire bluswatervoorziening:
Deze voorzieningen worden niet geregeld in het bestemmingsplan. De secundaire bluswatervoorziening in het plangebied zal in ander verband aan de orde komen.

7.2.2 Inspraak

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

7.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens heeft het college de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

7.2.4 Beroep

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