

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Diverse stedelijke ontwikkelingen vragen om een herziening van de vigerende bestemmingsplannen voor de Landschappelijke Driehoek. Als gevolg van de komst van de woonwijk Nieuw Wolfslaar en de geplande stedelijke uitbreidingen in Breda-Oost, verandert de Landschappelijke Driehoek geleidelijk aan van een "agrarisch gebied aan de rand van de stad" in een "groene enclave in de stad". Dit uit zich in de nodige dynamiek in het gebied waaronder de aanleg van de voetbalvelden van Jeka, de transformatie van het Seminarie in een vijfsterrenhotel en verschillende initiatieven van bewoners. Het voorliggende "Bestemmingsplan Landschappelijke Driehoek" vervangt de vigerende bestemmingsplannen en dient een geactualiseerde juridische basis te scheppen om de bestaande kwaliteiten in het plangebied te bewaren en waar mogelijk te versterken.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

De Landschappelijke Driehoek ligt in het zuidoosten van Breda en wordt omsloten door drie wegen, de A27, de zuidelijke rondweg (Franklin Rooseveltlaan) en de Loevesteinstraat. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op de bestemmingsplankaart.



Plangebied

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken d.d.23 december 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 3 juli 1997, nr. 172931, uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 12 juli 1999, EO1. 97-0389;

Bestemmingsplan Breda Zuid-Oost, vastgesteld door de gemeente Breda d.d. 25 juni 1992, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 12 november 1992, nr. 91102; Bestemmingsplan Landelijk Gebied 1973, vastgesteld door de gemeente Breda d.d. 17 oktober 1974, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 23 december 1975, nr. G/226059, uitspraak Kroon 10 maart 1981, K.B. 57;

Bestemmingsplan Partipble herziening 1976/1 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1973, vastgesteld door de gemeente Breda d.d. 17 november 1977, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 16 maart 1980, nr. 246.745.

#### **1.4 Planvorm**

Het bestemmingsplan voor de Landschappelijke Driehoek is voor het grootste gedeelte van het plangebied consoliderend van aard en gericht op het behoud van de bestaande structuur. Daarnaast staat het bestemmingsplan een beperkt aantal ontwikkelingen toe om de bestaande structuur te versterken. Deze ontwikkelingen worden hierna beschreven in paragraaf 2.5.

#### **1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat de gebiedsanalyse met een beschrijving van de ruimtelijke structuur, van de functionele structuur en van de ontwikkelingen die spelen. In hoofdstuk 3 worden de milieuhygiënische aspecten en de natuurwaarden in het gebied toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het relevante beleid. In hoofdstuk 5 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod.

Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving, hoofdstuk 7 licht de financiële uitvoerbaarheid toe en hoofdstuk 8 tenslotte, gaat over het communicatieproces.