

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Binnen de wijk Heuvel speelt een vernieuwingsproces waarbij diverse locaties worden herontwikkeld. De opgave is om te komen tot een wijk met woningen die bereikbaar zijn voor alle bevolkingsgroepen en waarin huidige bewoners van de wijk een vooruitgang kunnen maken in hun wooncarrière. Vanwege de afstemming op het voortgaande proces van stedelijke vernieuwing is het bestemmingsplan 'Heuvel' recent herzien (vastgesteld 06-01-2009, goedgekeurd 17-04-2009, onherroepelijk geworden op 10-06-2009).

Herontwikkeling van het VOS-gebied vormt een belangrijk onderdeel van het vernieuwingsproces. De inzet voor deze locatie is het ontwikkelen van een gemengd woon- en werkmilieu. De herontwikkeling is mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan Heuvel. De beoogde herontwikkeling heeft zich de afgelopen tijd ontwikkeld tot een definitief stedenbouwkundig plan. Dit definitieve stedenbouwkundig plan wijkt op een aantal onderdelen af van het bestemmingsplan Heuvel. Het betreft geen grote ruimtelijke of functionele wijzigingen maar verschillende kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen, van de grenzen van de bouwvlakken en van de bouwhoogten. Zo worden onder andere de Verbeetenstraat, de nieuwe straat tussen de Scheldestraat en de Oosterstraat en het centrale plein gering verschoven. De overschrijdingen in de bouwhoogte betreffen niet de realisatie van een extra bouwlaag, maar het realiseren van een hogere verdiepingshoogte ten behoeve van de commerciële ruimten. Het geheel leidt tot een samenhangend geheel en ruimtelijk wenselijke ontwikkeling.

Gezien de afwijkingen past het stedenbouwkundig plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan Heuvel. De gemeente is voornemens haar medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in de wijk Heuvel aan de zuidwest zijde van het centrum van Breda. Het is gelegen bij de Verbeetenstraat, de Oosterstraat en de Scheldestraat (VOS-gebied). De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 20.000 m².

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- in het westen en noorden door de achterzijde van panden aan de Haagweg;
- in het oosten en noorden door de achterzijde van panden aan de Rijnstraat;
- in het zuiden door de Oosterstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment vigeert voor het plangebied het bestemmingsplan 'Heuvel', vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 6 januari 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 17 april 2009. Het plan is onherroepelijk geworden op 10 juni 2009. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Gemengde doeleinden', 'Woondoeleinden', 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Straalpad'.

De gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden' zijn bestemd voor wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Daarnaast is de bebouwing aan de westzijde van Verbeetenstraat binnen deze bestemming gedeeltelijk bestemd voor detailhandel. De gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn bestemd voor woningen, met uitzondering van woongebouwen. De inrichting van de gronden met de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' zijn hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer.

Het stedenbouwkundig plan is in strijd met dit bestemmingsplan door verschillende kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen, van de grenzen van de bouwvlakken en van bouwhoogten.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Heuvel'

1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het VOS-gebied, gelegen aan de Verbeetenstraat, de Oosterstraat en de Scheldestraat in de wijk Heuvel. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenaamd ontwikkelingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Heuvel, VOS-gebied'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

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

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

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

2.2 Positionering

De wijk Heuvel ligt in het zuidwestelijk deel van de stad Breda. De wijk ligt op korte afstand van de historische stad en de oude dorpskern van Princenhage. De wijk ligt op de grens met het waardevolle buitengebied aan de zuidzijde van de stad. De wijk is gelegen in de directe nabijheid van de Zuidelijke Rondweg en de A16.

Van oudsher voert een aantal routes vanuit de kern Breda naar Princenhage en Antwerpen, zoals de Haagweg, de Heuvelstraat, de Mastbosstraat en de Oranjeboomstraat (langs de Aa of Weerij). De wijk Heuvel is tussen deze -met lintbebouwing omzoomde- routes gesitueerd. Heuvel is stedenbouwkundig (ruimtelijk en functioneel) een herkenbare eenheid, die aansluit bij de planologische indeling van de stad in deelgebieden.

Heuvel is een bijzondere wijk vanwege de kwaliteit van de wijk als woonmilieu en de aanwezige cultuurhistorische waarde. Hoewel Heuvel stedenbouwkundig als geheel van hoge kwaliteit is, is er sprake van een sterk verouderd woningbestand. Er is een overschot aan te kleine woningen en het comfort van de woningen voldoet vaak niet meer aan de huidige eisen. Bovendien is het voorzieningenniveau in de wijk ontoereikend en vereist aanpassing. De gemeente heeft de wijk aangewezen als gebied dat in aanmerking komt voor stedelijke vernieuwing.

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van de wijk Heuvel bij de Verbeetenstraat, de Oosterstraat en de Scheldestraat. Het gebied heeft tot recent gefunctioneerd als wijkbedrijventerrein.

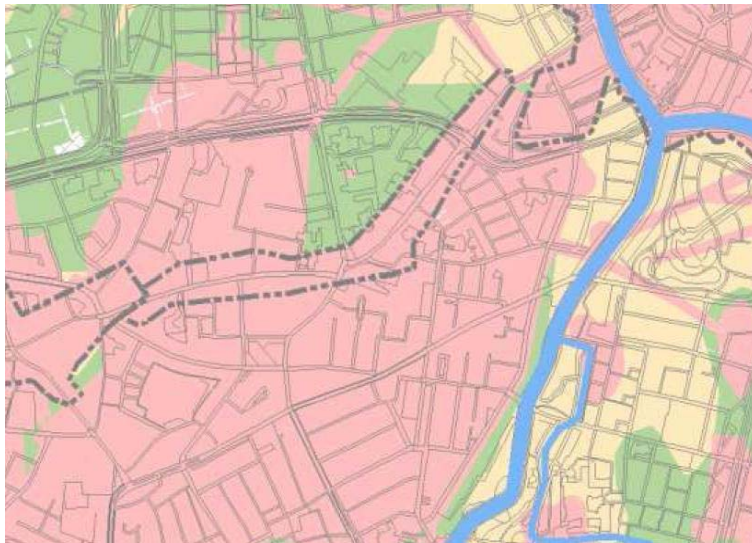
2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Het VOS-gebied is gedeeltelijk gelegen op een hoge en deels op een lage brede dekzandrug die aan de noordwest zijde en aan de zuidoost zijde door een beekdal wordt geflankeerd. In historische tijden is hierop een plaggendeek ontstaan. Op grond van archeologisch onderzoek op vergelijkbare landschappelijke eenheden in met name Breda West geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting.

Voor het gebied zijn twee archeologische onderzoeken uitgevoerd. Het onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie (BAAC bv) heeft inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd naar het zuidelijk deel van het plangebied. ArcheoMedia BV heeft archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd naar het noordelijk deel van het plangebied.

Het inventariserend veldonderzoek van BAAC werd ingepast in de Lokale Onderzoeks Agenda Breda, waarbij een van de doelstellingen is het zo volledig mogelijk onderzoeken van één of enkele dekzandruggen in de omgeving. In totaal werden voor hun onderzoek 7 proefsleuven aangelegd in het plangebied. Uit het onderzoek van BAAC bleek dat alle deelterreinen, met uitzondering van een klein deelterrein aan de noordoost zijde van de Oosterstraat door recente ingravingen tot in de top van de C-horizont verstoord waren. In de ongestoorde delen van de C-horizont werden geen archeologische sporen waargenomen.



Legenda	
archeologisch waardevolle gebieden	
	beschermde monumenten
	terrein van archeologische waarde
archeologische onderzoeksgebieden	
	middelhoge archeologische verwachting
	lage archeologische verwachting
	verstoord door ontgravingen of opgravingen
begrenzingsen	
	begrenzing historische kernen
	grens gemeente Breda

Uitsnede plankaart beleidsnota archeologie

Op een klein deelterrein aan de noordoostzijde van de Oosterstraat werd in de uiterste noordoost hoek een ongestoorde bodemopbouw gedocumenteerd, waarbij de voorzichtige conclusie getrokken werd dat de akkervorming in de loop van de 17de – 18de eeuw ontstaan is. Vondsten om deze dateringen te staven ontbraken echter. Op basis van het ontbreken van archeologische resten, zowel in de vorm van sporen als in de vorm van vondsten, werd als selectieadvies geen nader onderzoek aanbevolen.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek van ArcheoMedia werden slechts enkele archeologische sporen aangetroffen. Deze bestaan uit één of twee greppels of loopgraven uit de Nieuwe tijd die vermoedelijk verband houden met de belegering van Breda in 1624. Omdat de greppels of loopgraven erg diep werden ingegraven, zijn deze sporen, ondanks de recente verstoringen, bewaard gebleven. Nieuwe gegevens over het beleg van Breda kunnen mogelijk helpen bij het maken van nieuwe reconstructies en projecties van historisch kaartmateriaal, waardoor beter is te voorspellen waar de overige linies, loopgraven, kampen en schansen die rond Breda hebben gelegen, zich bevinden.

Het vondstenmateriaal bestaat uit aardewerk, metaal, glas, bouw materiaal en natuursteen. Het archeologische materiaal is te dateren in de 17e – 18e eeuw, de periode van het beleg van Breda. De musketkogels en nestelpen duiden eveneens op militaire aanwezigheid.

De vindplaats aan de Verbeetenstraat is op basis van de waarderingscriteria van de KNA als niet-behoudenswaardig aangemerkt. De archeologische resten aangetroffen aan de Verbeetenstraat zijn niet-behoudenswaardig en vormen geen belemmering voor de bouwplannen in dit deel van het plangebied. Vervolgonderzoek aan de Verbeetenstraat is niet nodig. Aanbevolen wordt de sloop- en saneringswerkzaamheden onder toezicht van een archeoloog uit te laten voeren (archeologische begeleiding), zodat het archeologische vlak zo min mogelijk wordt verstoord.

2.3.2 Bebouwingsstructuur

Het plangebied ligt tussen de Oosterstraat, de Haagweg en de Rijnstraat. Het betreft drie straten met bebouwing uit verschillende tijdsperioden en hiermee ook verschillende kenmerken.

Het gebied ten zuiden van de Oosterstraat betreft het wijkdeel van de Heuvel dat is ontworpen door de stedenbouwkundige Peutz. De stedenbouwkundige structuur is hier gebaseerd op een zakelijke typologie met strokenbebouwing. De stroken van appartementengebouwen en rijwoningen zijn gesitueerd in noord-zuidrichting.

De Haagweg betreft een oud bebouwingslint van Breda en wordt gekenmerkt door een variatie aan bebouwing. De variatie is kenmerkend voor een lint en betreft zowel de functie (woningen afgewisseld met andere functies) als de beeldkwaliteit waarbij het individuele karakter van de panden voorop staat met architectuur uit verschillende tijdsperioden.

Het gebied ten oosten van de Rijnstraat betreft een naoorlogse ontwikkeling van rijwoningen.

Het plangebied betreft het binnengebied tussen de Oosterstraat, de Haagweg en de Rijnstraat dat tot recent in gebruik was als wijkbedrijventerrein.

2.3.3 Groen

De hoofdgroenstructuur van de wijk Heuvel wordt gevormd door de kwaliteit van het buitengebied dat, via de groenzone langs de Talmastraat, diep de wijk binnendringt. Het netwerk van groene ruimten zorgt voor een hoge ruimtelijke kwaliteit van de gehele wijk. Tussen de wijken Heuvel en Boeimeer ligt de Weerijs. De beek en het park liggen enigszins terzijde van de wijk (achter de Oranjeboomstraat), maar spelen daarmee geen kleinere rol voor de wijk. De sfeer van het park wordt vooral bepaald door de beek en de daarbij horende waterpartijen.

Binnen het plangebied is geen structureel of waardevol groen aanwezig.

2.3.4 Verkeer

De wijk kent een eigen ruimtelijke structuur. Drager in de infrastructurele en ruimtelijke opbouw is de wijkontsluitingsweg de Dr. Struyckenstraat. Deze voert van oost naar west door de wijk. Nabij het plangebied ligt de Haagweg die de verbinding vormt van Princenhage naar het centrum van Breda.

2.3.5 Kabels, leidingen en straalpaden

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

Over het noordelijk deel van het plangebied ligt een straalpad. Gezien de hoogte van het pad (39 meter), ontstaat er geen conflict met de herontwikkeling van VOS-gebied.

2.4 Functionele structuur

Functioneel is de wijk Heuvel vooral een woonwijk. De aanwezige andere functies spelen veelal een rol in de ondersteuning van deze woonfunctie. Het VOS-gebied heeft tot recent gefunctioneerd als wijkbedrijventerrein. Herontwikkeling van het plangebied voorziet in de ontwikkeling van een gemengd woon- en werkmilieu.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

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

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

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

3.3 Provinciaal beleid

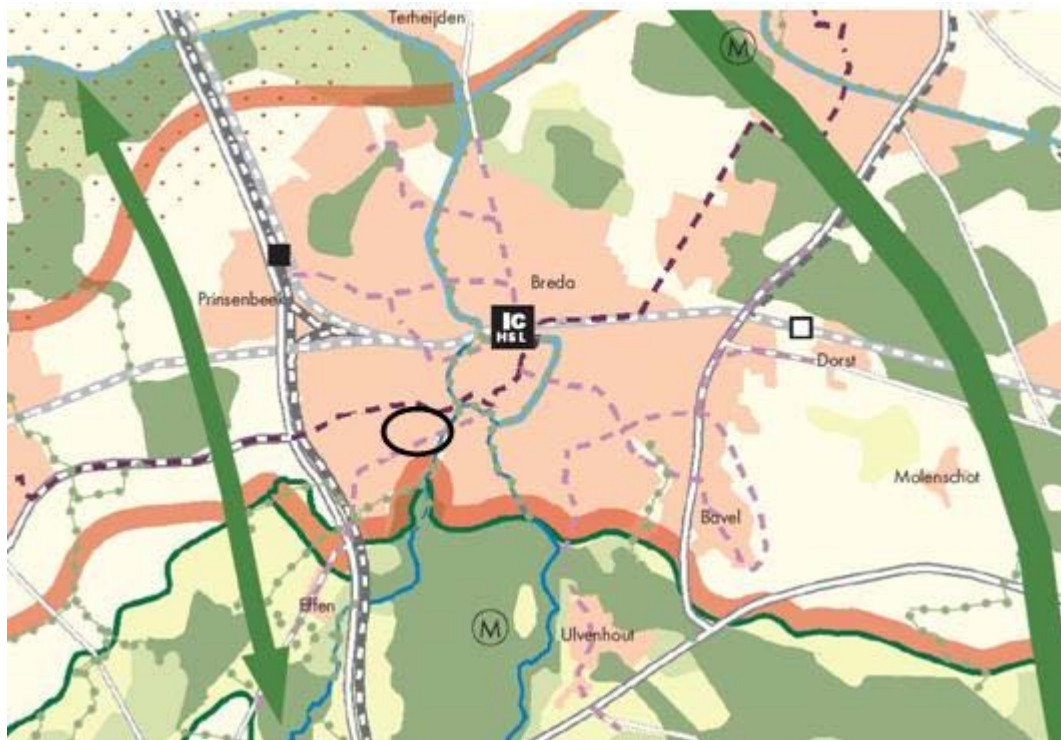
3.3.1 Interimstructuurvisie

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

De vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid zijn:

1. Meer aandacht voor de onderste lagen;
2. Zuinig ruimtegebruik;
3. Concentratie van verstedelijking;
4. Zonering van het buitengebied;
5. Grensoverschrijdend denken en handelen.

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



LEGENDA

Stedelijke regio		Stroomweg		bestaand		studie	
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)		Regionaal verbindend net (RVN)		bestaand		studie	
Ecologische verbingszone		Hogesnelheidslijn		bestaand		studie	
GHS-natuur / in combinatie met water		Spoorweg		bestaand		studie	
GHS-landbouw		HCV-/doorstroomas		bestaand		studie	
AHS-landschap		Vaarweg		bestaand		studie	
AHS-landbouw		Intercitystation		bestaand		studie	
Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)		Stoptreinstation		bestaand		studie	
Robuuste verbinding *		Vliegveld		bestaand		studie	
Landschapsecologische zone		Concentratiepunt waterrecreatie		bestaand		studie	
Nationaal Landschap		Attractiepark van bovenregionale betekenis		bestaand		studie	
Openheid		Militair terrein		bestaand		studie	
Winterbed		Bas en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)		bestaand		studie	
Toekomstig winterbed		Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)		bestaand		studie	
Langetermijpreservering winterbed		Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)		bestaand		studie	
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing uit PKB)		Plangrens		bestaand		studie	
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing nader te bepalen)							

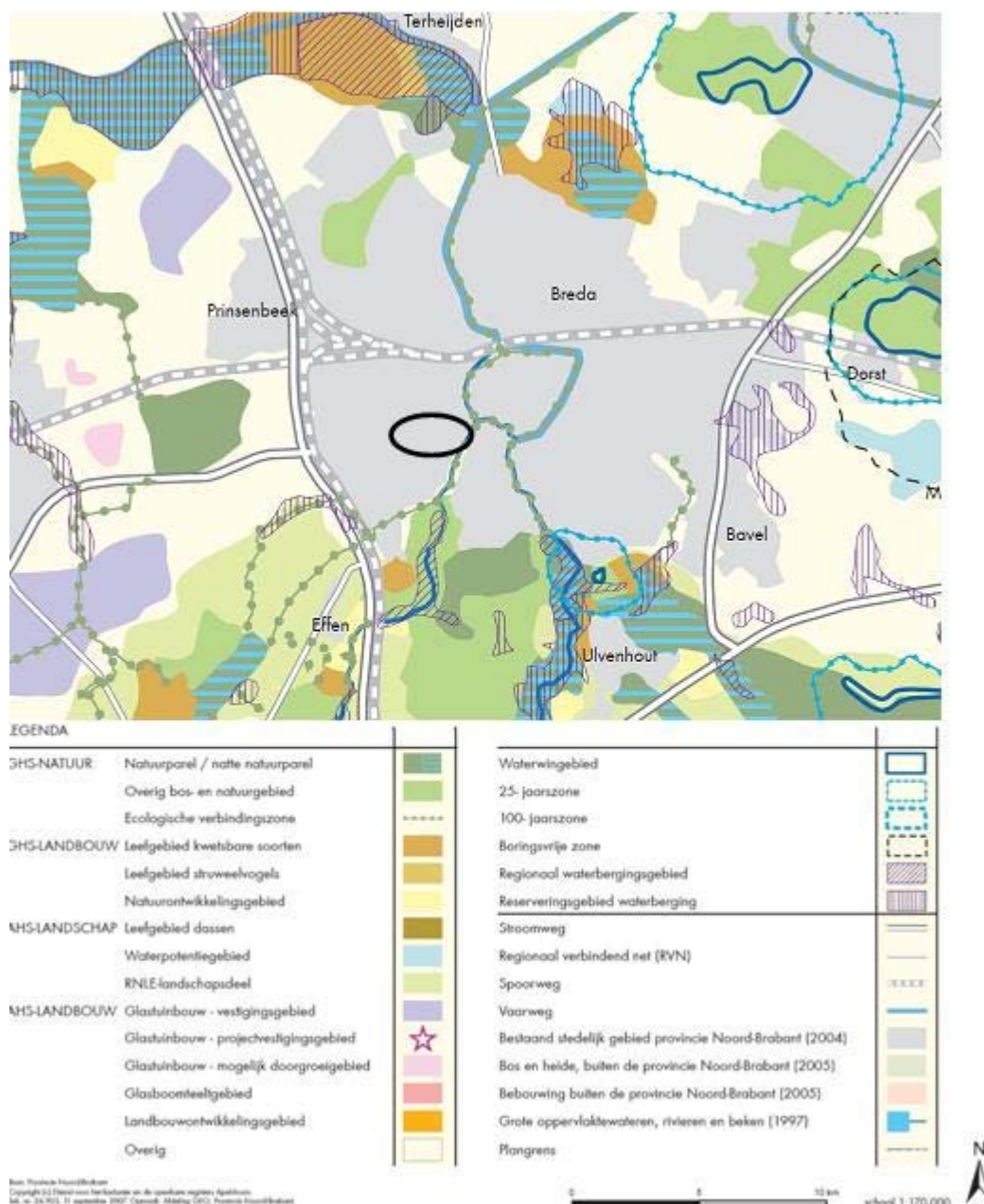
Bron: Provincie Noord-Brabant
Copyright 2011. Alle rechten voorbehouden en de overname mag niet worden
Tel. nr. 011415.27 jun 2008. Oplever: Alkating L&D, Provincie Noord-Brabant

0 5 10 km schaal 1:170.000

Uitsnede uit plankaart Interimstructuurvisie met aanduiding plangebied

3.3.2 Paraplunota

De Paraplunota ruimtelijke ordening is een concretisering van het beleid zoals dit in de Interimstructuurvisie is aangegeven en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Het hoofdoel is gelijk aan dat van de Interimstructuurvisie. In de Paraplunota zijn de kaderstellende uitgangspunten van de Interimstructuurvisie verder geconcretiseerd. Het kan dus als uitwerking van de globale structuurvisie worden beschouwd. Het plangebied is in de Paraplunota aangewezen als 'Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)'. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Paraplunota. De gebouwen en functies worden naar aard en schaal passend in de omgeving vormgegeven. Door het stedenbouwkundige ontwerp wordt de ruimtelijke structuur van de wijk versterkt.

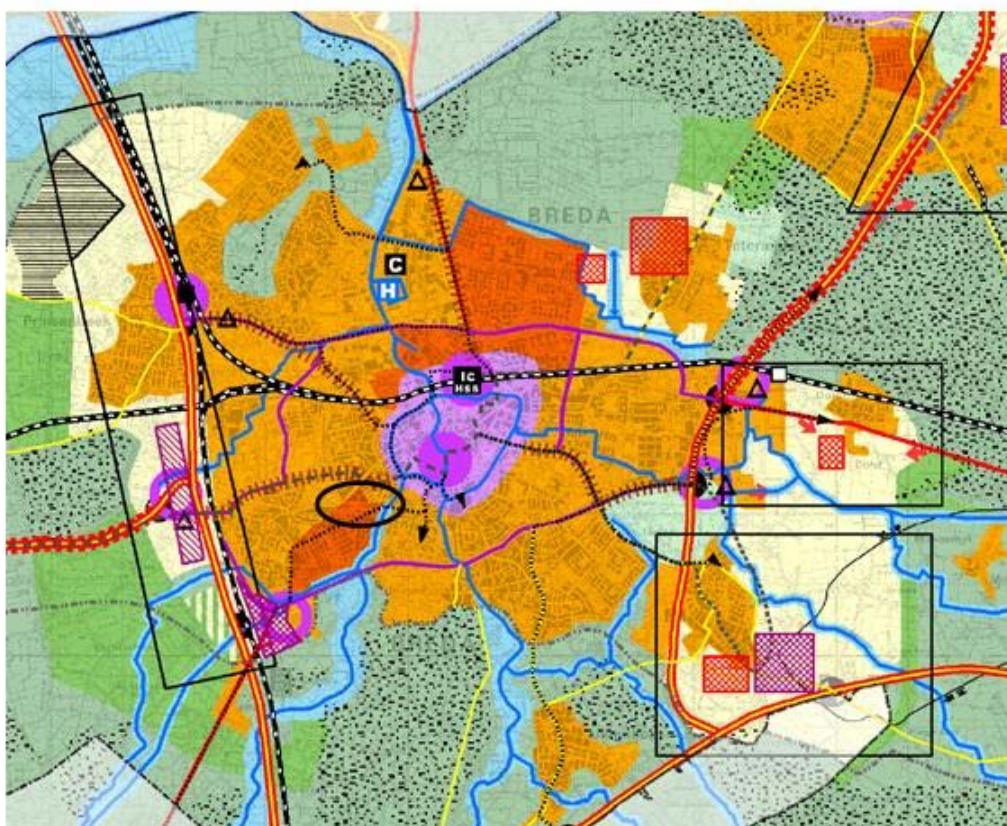


Uitsnede uit plankaart Paraplunota met aanduiding plangebied

3.3.3 Uitwerkingsplan

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

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied met de aanduiding 'herstructurering'. In stedelijke gebieden moet bij herstructurering aan worden gesloten op de ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden van dat gebied. Herstructureringsgebieden zijn gebieden waar nu of in de toekomst een herstructureringsopgave ligt. Stedelijke vernieuwing door herstructurering wordt in deze gebieden bevorderd waarbij functieveranderingen mogelijk zijn. Een doel van de strategie herstructurering staat ook voor het revitaliseren van woon- en werkgebieden die niet meer optimaal functioneren. De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering die reeds in het vigerende plan geregeld is. Het betreft enkel de aanpassing van enkele bouw- en bestemmingsgrenzen. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden als gesteld in het Uitwerkingsplan.



Stedelijk gebied

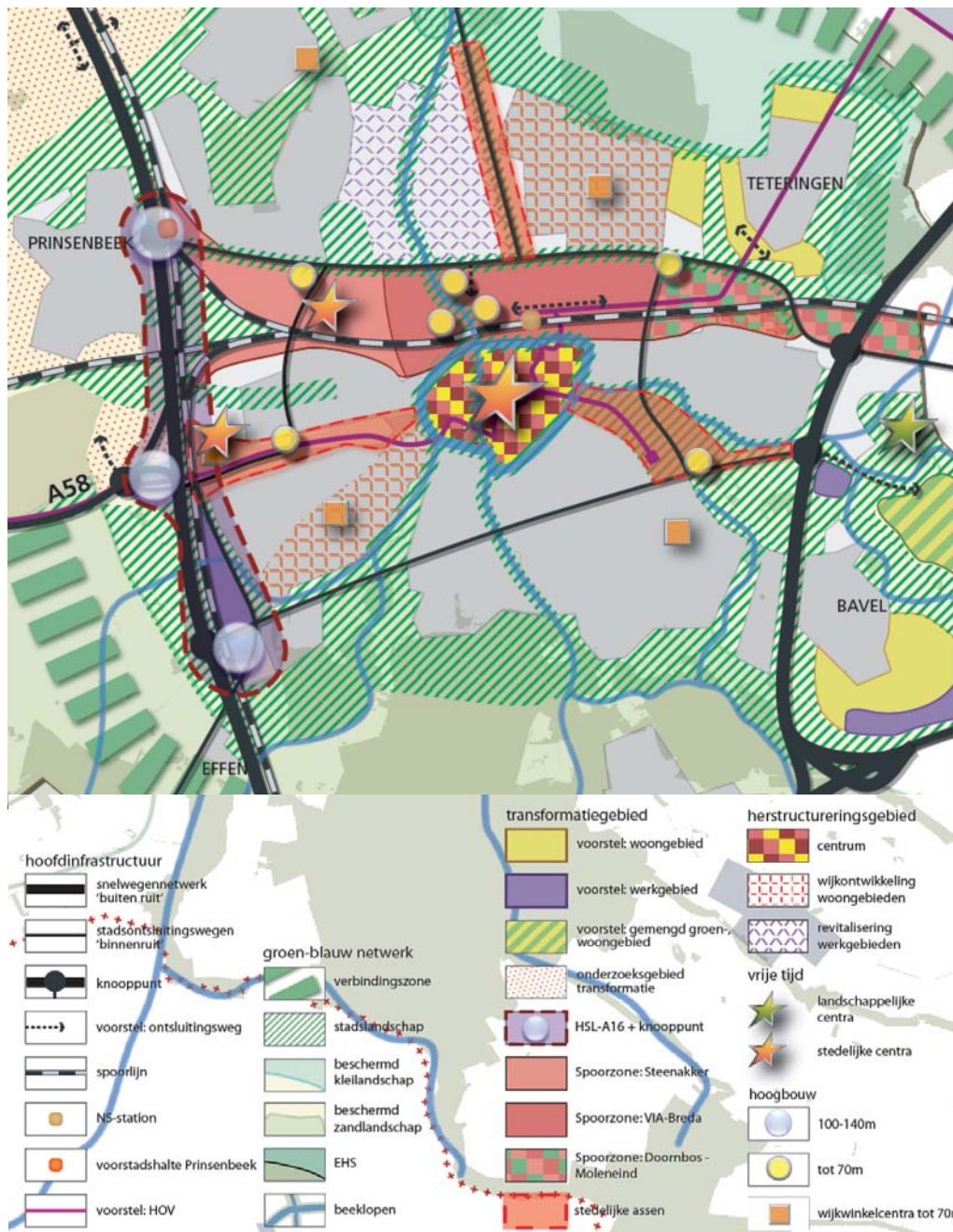
-  beheer en intensivering
-  stedelijk groene drager
-  herstructurering
-  centrumontwikkeling
-  stedelijke as

Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda - Tilburg met aanduiding plangebied

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2020

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



Uitsnede uit plankaart structuurvisie Breda 2020

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

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

1. 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;
2. Breda, een complete en duurzame stad voor haar inwoners, op het gebied van wonen, werken, zorg en cultuur;
3. Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat binnen de structuurvisie is aangeduid als 'wijkontwikkeling woongebied'. Hierbij gaat het om herstructurering met kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik. De aanduiding 'wijkontwikkeling woongebied' omvat de gebieden Hoge Vucht, Linie, Doornbos, Heuvel en Driesprong. De Hoge Vucht en Heuvel behoren tot de aandachtswijken van het Rijk. Ten behoeve van de ontwikkeling is de 'Ontwikkelingsvisie Heuvel' opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van een gemengd- en woongebied waarbij zal worden aangesloten op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden als gesteld in de Structuurvisie Breda.

Woonvisie

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

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

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

Deze visie is vertaald naar een aantal doelen, namelijk:

- 30% van de nieuwbouwproductie bestaat uit bereikbare woningen;
- 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 wijk Heuvel is in de Woonvisie aangewezen als wijkontwikkelingsgebied. Extra aandacht krijgt communicatie met en participatie van de bewoners. Vanuit het woonbeleid is de insteek betrokkenheid bij en zeggenschap over de woning en woonomgeving.

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

Ontwikkelingsvisie Heuvel

De gemeenteraad heeft in 2001 de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015 vastgesteld. Deze Ontwikkelingsvisie geeft de aanpak weer van het vernieuwingsproces van deze wijk. De Ontwikkelingsvisie is opgesteld in samenwerking met Stichting Wijkbelang Heuvel, WonenBrebreg, Laurentius en de gemeente.

In 2009 is de visie tegen het licht gehouden om te onderzoeken of de toen geformuleerde ambitie en doelen actueel zijn. Dit is verwoord in de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2010 – 2015. De afgelopen jaren zijn er veel ontwikkelingen in gang gezet. De nieuwbouwprojecten zijn vooral zichtbaar, maar ook op sociaal-maatschappelijk vlak is er flink gewerkt. Tegelijk liggen op bepaalde vlakken nog grote uitdagingen te wachten voor de partners in Heuvel. Deze zijn:

De hoge werkloosheid, het grote percentage uitkeringsgerechtigden en het lage opleidingsniveau van een groot deel van de wijkbewoners vraagt nog meer aandacht.

Achterstand van leerlingen in het basisonderwijs is groot in Heuvel en dit zal de komende jaren eveneens speerpunt zijn.

De herontwikkeling van de beide pleinen moet nu zo snel mogelijk zichtbaar worden.

Aandacht voor het verbinden van leefstijlen onderling en verbondenheid van nieuwe bewoners met de wijk bewerkstelligen.

In de communicatie met bewoners consequent aangeven wat er met hun inbreng is gedaan.

In de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2010 – 2015 zijn een achttal doelstellingen geformuleerd:

- De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit wordt gewaarborgd door voorafgaand aan elke fysieke ingreep randvoorwaarden neer te leggen.
- De nieuwbouwprojecten in de komende jaren worden opgeleverd volgens de afgesproken planning en aantallen.
- In 2010 is er een vastgesteld sociaal programma voor Heuvel, dat tot stand is gekomen met inbreng van alle betrokken partners en dat ook door hen alle gedragen wordt.
- De scores in Heuvel in de wijkmonitor op de indicatoren leefbaarheid, woonomgeving en verloedering zijn in 2015 minstens gelijk aan het Bredaas gemiddelde.
- Verbeteren van de onderwijssituatie waarop in de hele keten van 0 tot 16 jarigen inzet gepleegd gaat worden, zodat de kinderen op het niveau gaan opereren waarvoor zij de capaciteiten hebben.
- De voorzieningen worden ontwikkeld en gebouwd conform planning en dragen bij aan een optimaal voorzieningsklimaat, waardoor de scores in de wijkmonitor met betrekking tot de waardering voor voorzieningen in de loop van de jaren geleidelijk stijgen.
- Er wordt in 2010 onderzocht of er een bedrijfsverzamelgebouw voor startende en doorstartende bedrijven in Heuvel kan komen, dat een stedelijke voorziening is.
- Het werkloosheidspercentage van de beroepsbevolking in Heuvel is in 2015 op een stedelijk gemiddelde: minimaal 80% van de bewoners van Heuvel is aan de slag, waar mogelijk via betaald werk.

De herontwikkeling van het VOS-gebied vormt een belangrijk onderdeel van de Ontwikkelingsvisie: bevorderen van de buurteconomie. Op het VOS-gebied komt een gemengd woon-werkmilieu: 'wonen' in allerlei vormen en 'werken' in allerlei vormen. De nieuwe invulling van het VOS-gebied moet de 21e eeuwse variant van de Haagweg worden met een vergelijkbare, maar eigentijdse menging van functies en vormen. Zo ontstaat een gevarieerde, aantrekkelijke en levendige nieuwe buurt.

Parkeernota

In de gemeentelijke Parkeernota is het aantal benodigde parkeerplaatsen per ruimtelijke of functionele ontwikkeling opgenomen. De ontwikkeling betreft de realisatie van woningen (grondgebonden en appartementen) met diverse voorzieningen. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in de openbare ruimte en op de verschillende binnenterreinen.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Herontwikkeling van het terrein is reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan 'Heuvel'. Het definitieve stedenbouwkundige plan wijkt echter op een aantal onderdelen af van dit bestemmingsplan. De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de realisatie van het gemengde woon- en werkmilieu op het VOS-gebied.

4.2 Stedenbouwkundige opzet / Herstructurering

De inzet voor deze locatie is het ontwikkelen van een gemengd woon- en werkmilieu. De ruimtelijke opzet sluit aan op de huidige structuur waarin het plangebied wordt opgedeeld in verschillende bouwblokken door de Verbeetenstraat en de Scheldestraat. Tussen de Scheldestraat en de Oosterstraat wordt een nieuwe woonstraat aangelegd. Op de kruising van de Verbeetenstraat en de Scheldestraat wordt een centrale ruimte gerealiseerd als plein en ontmoetingsplek voor de buurt. De bebouwing volgt de wegenstructuur waardoor een heldere ruimtelijke structuur wordt gerealiseerd.

De wijzigingen van het definitieve stedenbouwkundige plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Heuvel' betreffen geen grote ruimtelijke of functionele wijzigingen. Het gaat om kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, van de grenzen van de bouwvlakken en van de bouwhoogten. Zo worden onder andere de Verbeetenstraat, de nieuwe tussenstraat en het centrale plein gering verschoven. Samen met de wegen verschuiven ook de aangrenzende bouwblokken gering. De overschrijdingen in de bouwhoogte betreffen niet de realisatie van een extra bouwlaag, maar het realiseren van een hogere verdiepingshoogte ten behoeve van de commerciële ruimten. In het vigerende bestemmingsplan was hier onvoldoende rekening mee gehouden. Naast een verhoging van de bouwhoogte voor de bouwblokken, is het op een aantal binnenterreinen mogelijk om de bouwhoogtes te verlagen op basis van het definitieve stedenbouwkundig plan. Dit is gunstig voor de aangrenzende percelen. Het geheel leidt tot een samenhangend geheel en ruimtelijk wenselijke ontwikkeling.

Gezien de afstand tot de omliggende bestaande woningen en de beperkte mate van de verschuivingen die nu in het bestemmingsplan worden opgenomen, hebben de wijzigingen geen nadelige consequenties voor de omliggende bestaande woningen.

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Functioneel

De herontwikkeling van het VOS-gebied bestaat uit verschillende deelprojecten met verschillende programma-onderdelen. Aan de Verbeetenstraat worden diverse bouwblokken gerealiseerd met commerciële ruimten op de begane grond en appartementen op de verdiepingen. De commerciële ruimten zijn bestemd voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Daarnaast is detailhandel mogelijk op een gedeelte van de begane grond van het westelijk bouwblok aan de Verbeetenstraat en horeca op de begane grond in het noordelijk bouwblok aan de Verbeetenstraat tot maximaal 100 m² BVO.

Aan de oostkant van de Verbeetenstraat wordt ook een aantal woon-werk-woningen gerealiseerd met de mogelijkheid voor werkruimte op de begane grond. Aan de nieuwe woonstraat tussen de Scheldestraat en de Oosterstraat worden grondgebonden woningen gerealiseerd.

De ontwikkeling betreft totaal ca. 4.700 m² BVO commerciële ruimten waarvan ca. 1.100 m² BVO t.b.v. detailhandel. Er worden ca. 80 appartementen gerealiseerd met oppervlaktes variërend van 70 tot 100 m² BVO. Er worden ca. 12 stadswoningen gerealiseerd en ca. 20 eengezinswoningen. Tenminste 30 % van de woningen zal worden gerealiseerd in de bereikbare categorie.

Het onderhavig bestemmingsplan betreft geen functionele wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

4.3.2 Infrastructuur

De Verbeetenstraat vormt de belangrijkste ontsluiting van het plangebied. De straat loopt vanaf de Haagweg door het plangebied naar het Dr. Struyckenplein in het zuiden. De Scheldestraat loopt vanaf de Verbeetenstraat naar het oosten. Tussen de Scheldestraat en de Oosterstraat wordt een nieuwe woonstraat gerealiseerd. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden de Verbeetenstraat en de nieuwe woonstraat gering verschoven.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de functies binnen het plangebied. Het bestemmingsplan betreft slechts enkele geringe verschuivingen van bestemmingsgrenzen en van de grenzen van de bouwvlakken. Hiermee heeft het bestemmingsplan ook geen consequenties voor de parkeerbalans binnen het project. Bij het bouwen op grond van het bestemmingsplan dient ten alle tijden te worden voldaan aan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda.

Mogelijkheden voor parkeren zijn aanwezig in de openbare ruimte en op de diverse binnenterrein.

HOOFDSTUK 5 Milieu en natuur

5.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd moeten worden.

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. De Milieuvisie 2015 is uitgangspunt voor de doelstellingen die in dit bestemmingsplan zijn beschreven.

5.2 Bodem

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

Regelgeving

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

Toepassing van grond

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

Bodemkwaliteit plangebied

Bij bodemonderzoek ter plaatse van de VOS-gebied zijn diverse verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten die hier in het verleden hebben plaats gevonden. Voor zover noodzakelijk zijn deze verontreinigingen gesaneerd voordat de ontwikkelingen ter plaatse worden gerealiseerd. Voor de saneringslocaties in het plangebied is reeds een programma opgesteld.

5.3 Water

In het vigerende bestemmingsplan 'Heuvel' is de herontwikkeling van het VOS-gebied opgenomen in de waterparagraaf. Hierin is opgenomen dat het plangebied momenteel grotendeels verhard is. Met de herontwikkeling zal iets meer groen worden gecreëerd, het verhard oppervlak zal hier dus iets afnemen. De invloed van de herontwikkeling op de waterhuishouding is beperkt. Het onderhavige bestemmingsplan betekent geen wijziging in deze doelstelling om het bestaande verhard oppervlak te reduceren.

5.4 Ecologie

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

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

Aansluitend op de GHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. In deze structuur wordt onderscheid gemaakt tussen verblijfsgebieden, bijzondere gebieden en verbindingzones. Verblijfsgebieden zijn gebieden die, door de aanwezigheid van verschillende natuurlijke elementen, een leefgebied voor dieren zijn. Bijzondere gebieden zijn gebieden waar beschermde of bedreigde planten en/of dieren voorkomen. Verbindingzones 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).

Flora- en faunatoets plangebied

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan 'Heuvel' is een quick-scan uitgevoerd voor de herontwikkeling van het VOS-gebied. Uit deze quick-scan blijkt dat de geplande ontwikkelingen niet leiden tot een duurzame aantasting van beschermde soorten. Wel dient er bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezige dieren. Deze in het bestemmingsplan Heuvel neergelegde randvoorwaarden blijven onverminderd van kracht.

5.5 Bedrijven

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

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

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

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

Categorie 1	grootste afstanden	0 en 10 meter
Categorie 2	grootste afstand	30 meter
Categorie 3	grootste afstanden	50 en 100 meter
Categorie 4	grootste afstanden	200 en 300 meter
Categorie 5	grootste afstanden	500, 700 en 1000 meter

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

De bedrijvigheid die wordt voorzien in de herontwikkeling betreft categorie 1 en 2 bedrijven. Dergelijke bedrijven passen in een woonomgeving en zijn dan ook goed in te passen. Deze bedrijvigheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Heuvel. In het onderhavige bestemmingsplan worden geen zwaardere categorie bedrijven toegestaan. Op basis hiervan zijn er geen belemmeringen te verwachten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.6 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

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

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

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

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. De volgende bronnen van geluid zijn relevant: wegverkeerslawaai, spoorlawaai, industriellawaai en vliegtuiglawaai. In Heuvel speelt alleen het wegverkeerslawaai een rol. Er zijn geen spoorwegen, industrieën en vliegtuigzones aanwezig waarvan de invloedssfeer zich uitstrekt tot over dit plangebied.

De ontwikkeling van het VOS-gebied ligt binnen de geluidszones van de Vincent van Goghstraat, de Haagweg en de Tuisiglaan. De overige wegen rond de ontwikkelingen zijn 30 km-wegen en hebben geen zone.

Om de akoestische situatie in beeld te brengen is door Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek verricht (rapportnummer 20070498-05, 21 september 2007). Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling op het VOS-gebied voldoet aan de wettelijke normen.

De situatie voldoet momenteel aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Enkel aan de noordwestzijde zijn geluidbelastingen die kritisch zijn. Het gaat hier om de locatie aan de tweede lijnsbebouwing achter de Haagweg (47 dB Lden). Verder is er een kritische locatie aan de Oosterstraat, tevens vanwege de Haagweg (47 dB Lden).

Naast de wettelijke verplichtingen in het kader van de Wet geluidhinder vereist de Wro dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Hiervan is sprake als de gecumuleerde geluidbelasting geen extreem hoge geluidbelastingen laat zien. Momenteel is in het bestemmingsplan verantwoord dat deze gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 67 dB Lden bedraagt. Dit uitgangspunt dient stand te houden in het nieuwe ontwerp.

Het programma is hetzelfde als al verantwoord in het bestemmingsplan. De externe werking (geluiduitstraling naar de omgeving) is hier al verantwoord. Aangezien er geen wijzigingen optreden is er verder geen aanleiding tot het actualiseren van het akoestisch onderzoek.

5.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de Milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen:

'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.'

Om de invloed van de nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan 'Heuvel' op de luchtkwaliteit in beeld te brengen, is door Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs BV een onderzoek verricht (rapportnummer: 20070498-03, 9 juli 2007). Uit dit onderzoek blijkt de luchtkwaliteit in de Heuvel ook als deze ontwikkelingen worden gerealiseerd, voldoet aan de normen.

Het programma blijft in onderhavig bestemmingsplan hetzelfde als in het bestemmingsplan 'Heuvel'. Er zal op basis hiervan niet meer verkeer worden gegenereerd. Zoals het eerder uitgevoerde onderzoek heeft aangetoond, voldeed de ontwikkeling aan de Wet luchtkwaliteit. Op basis hiervan wordt aangenomen dat de nieuwe situatie ook voldoet aan de normen van luchtkwaliteit.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

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

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

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

5.9 Duurzaamheid

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

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

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

- beperken energieverbruik;
- toepassen duurzame energiebronnen;
- efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Voor Heuvel is een energievisie opgesteld. Hieruit blijkt dat er voor de wijk een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 7 haalbaar is. Dit uitgangspunt geldt ook voor de herontwikkeling van het VOS-gebied.

HOOFDSTUK 6 Juridische plantoelichting

6.1 Inleiding

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

6.2 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, 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 wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

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

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3).

Daarna volgt het hoofdstuk 'Algemene regels' waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene 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).

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor een gemengd gebruik. Over het algemeen is er sprake van een functie op de begane grond en een woonfunctie op de verdiepingen. Ter plaatse van locatie "De Loods" zijn op de begane grond de 2 bestaande woningen toegestaan binnen de aanduiding "atelier". Binnen de bestemming zijn de functies 'kantoren', 'maatschappelijke voorzieningen', 'bedrijven', 'dienstverlening', 'nutsvoorzieningen' en 'wonen' toegestaan. Daarnaast is in het westelijk bouwblok aan de Verbeetenstraat ook gedeeltelijk 'detailhandel' toegestaan. In het noordelijk bouwblok aan de Verbeetenstraat is ook 'horeca' toegestaan tot een maximum van 100 m² BVO. Naast de genoemde functies zijn de gronden ook bestemd voor wegen, paden, parkeren, erven en groen. De regels zijn er op gericht de bouw van het stedenbouwkundig ontwerp mogelijk te maken.

Artikel 4 Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft betrekking op alle wegen in het plangebied. Deze wegen hebben naast de afwikkeling van het verkeer, ook vooral een betekenis in het kader van het woon- en leefmilieu van de omwonenden. De gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden, parkeren, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, groen en water.

Artikel 5 Wonen

Binnen deze bestemming zijn woningen, tuinen, eventuele achterpaden, parkeervoorzieningen en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het creëren en het behoud van de woonfunctie en het woongenot.

Vrijwaringszone - straalpad

Op een deel van de gronden binnen het bestemmingsplan is een vrijwaringszone met een breedte van 100 meter ten behoeve van het nabij gelegen straalpad aanwezig. Op deze gronden mag niet hoger dan 39 meter worden gebouwd. Gezien de hoogte van het straalpad, ontstaat er geen conflict met de herontwikkeling van het hieronder gelegen VOS-gebied.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Voor de realisering van de herontwikkeling zal een overeenkomst over de grondexploitatie met de initiatiefnemer (moeten) worden gesloten om de bijbehorende kosten, waaronder planschadekosten, te verhalen.

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

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

De grondexploitatie van het VOS-gebied levert een tekort op. Dat tekort is meegenomen binnen het cashflowschema herstructurering Heuvel en wordt afgedekt binnen het wijkontwikkelingsfonds.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. In eerste instantie is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit stadium heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en de provincie (8.2.1). Ook heeft over dit plan inspraak plaatsgevonden (8.2.2). Nadat dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 8.2.3 en 8.2.4).

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) is onderhavig ontwerpbestemmingsplan tgoegezonden aan verschillende instanties. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in dit hoofdstuk.

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's Hertogenbosch;
2. VROM-inspectie, Eindhoven;
3. Waterschap Brabantse Delta, Breda.

De instanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

8.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van tervisielegging heeft iedereen de mogelijkheid gehad schriftelijk of mondeling een zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan in te brengen. Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het raadsvoorstel. De zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens stelt het college de raad voor het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.2.3 Beroep

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