

## **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. Herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein vormt een belangrijk onderdeel van het vernieuwingsproces. Het moet een nieuw hart vormen voor de wijk met winkels, horeca en andere centrumvoorzieningen gecombineerd met woningbouw.

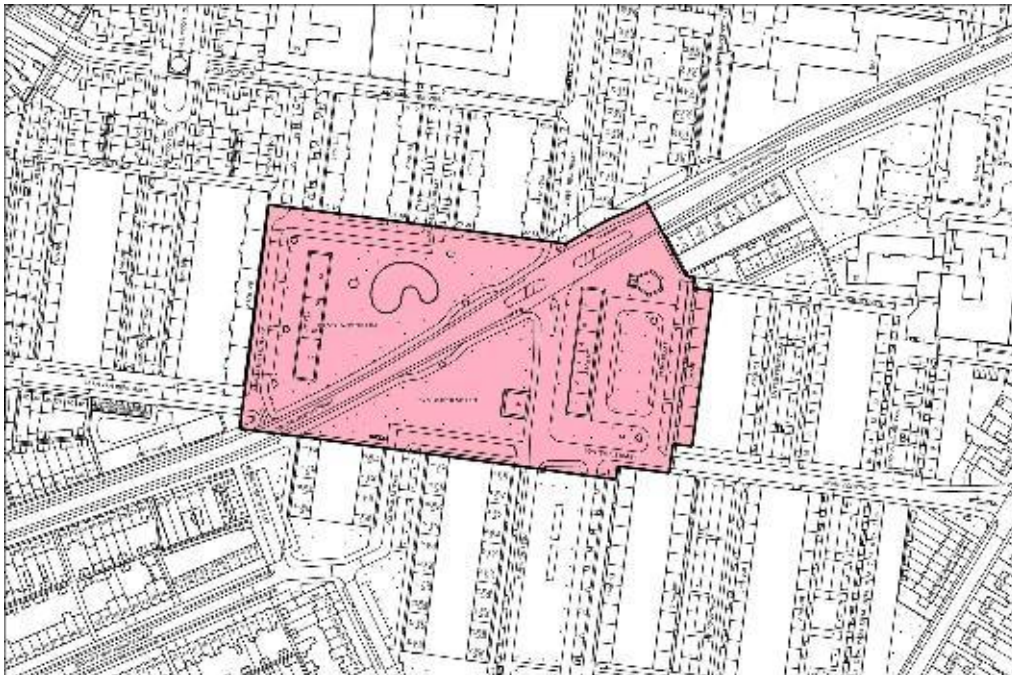
Wonen Breburg en Nederlandse Bouw Unie bv zijn voornemens om de bestaande bebouwing aan het Dr. Struyckenplein te slopen en te vervangen door een gemengd programma van voorzieningen en woningen. Tevens wordt hierbij de openbare ruimte opnieuw ingericht. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Heuvel'. De gemeente is voornemens haar medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, waarvoor onderhavig bestemmingsplan is opgesteld.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in de wijk Heuvel aan de zuidwestzijde van het centrum van Breda. Het gebied omvat het Dr. Struyckenplein inclusief de twee bouwblokken op het plein en het bouwblok aan de Rijpstraat. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 28.000 m<sup>2</sup>.

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- in het westen door de Jan Ligthartstraat;
- in het noorden door de Monseigneur Zwijzenstraat;
- in het oosten door de achterzijde van de woningen aan de Spitsbergenstraat;
- in het zuiden door de Bontekoestraat.



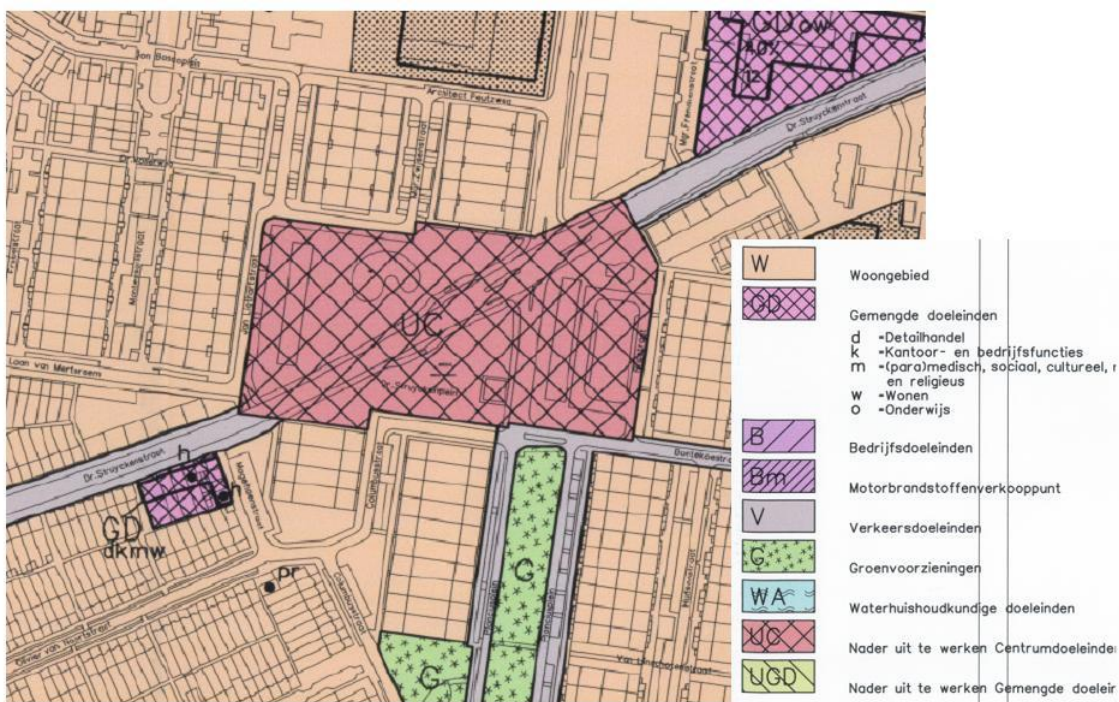
Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

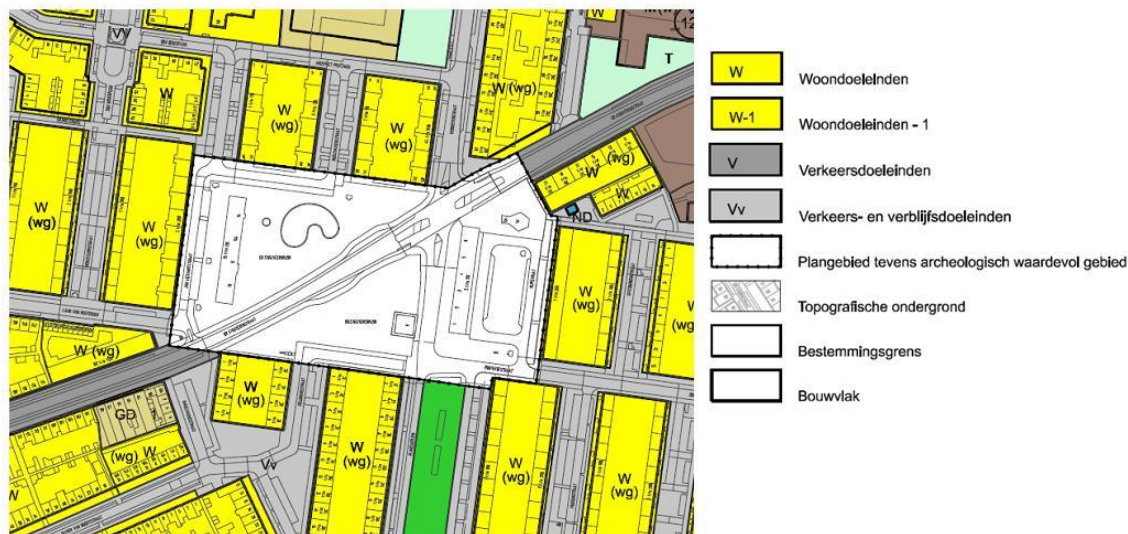
Voor de wijk Heuvel is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld (bestemmingsplan 'Heuvel' vastgesteld 06-01-2009, goedgekeurd 17-04-2009 en onherroepelijk geworden op 10 juni 2009). Het Dr. Struyckenplein vormt geen onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan. De herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein was bij de vaststelling onvoldoende uitgekristalliseerd om in dit bestemmingsplan te worden opgenomen. Nu de planontwikkeling is uitgekristalliseerd, wordt een apart bestemmingsplan opgesteld voor het plangebied.

Op dit moment vigeert voor het plangebied het oude bestemmingsplan 'Heuvel', (vastgesteld 23-07-1998, goedgekeurd 02-03-1999). Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Uit te werken Centrumdoeleinden'. De gronden zijn bestemd voor detailhandel in de vorm van een winkelcentrum. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan. Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan op grond van de vigerende bestemming en bijbehorende voorschriften omtrent de uitwerking.

Een klein plandeel aan de oostzijde ligt in het nieuwe bestemmingsplan 'Heuvel' (vastgesteld 06-01-2009, goedgekeurd 17-04-2009). Herontwikkeling van dit plandeel is noodzakelijk om op een goede wijze een samenhangend plan van bebouwing en openbare ruimte vorm te kunnen geven.



Figuur 2. Vigerend bestemmingsplan 'Heuvel' (1998)



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan 'Heuvel' (2009)

## 1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het nieuwe winkelcentrum van de wijk Heuvel op het Dr. Struyckenplein. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

## 1.5 Leeswijzer

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

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

## HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Positionering plangebied

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van de wijk Heuvel aan het Dr. Struyckenplein. Het plangebied wordt diagonaal doorsneden door de Dr. Struyckenstraat, de primaire ontsluitingsroute van de wijk. Het plein vormt een belangrijk centrum van voorzieningen voor de wijk.

### 2.3 Ruimtelijke structuur

#### 2.3.1 Cultureel Erfgoed

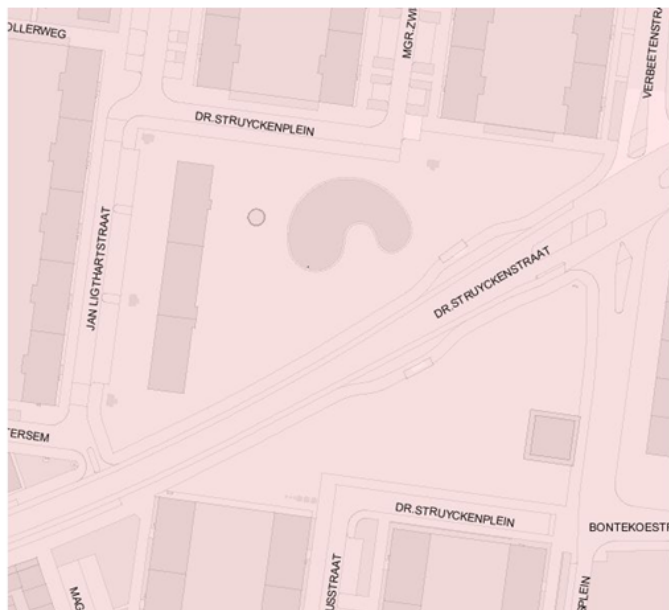
In de nota *Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015* is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen 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.

#### Plangebied

Het plangebied omvat het Dr. Struyckenplein, dat diagonaal doorsneden wordt door de Dr. Struyckenstraat, de belangrijkste wijkontsluitingsweg in Heuvel.

#### Archeologie

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen twee beekdalen en de omliggende dekzandgronden. Het plangebied is niet gekarteerd op de geomorfologische kaart, omdat het onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom van Breda, daarom is de aard van de ondergrond niet nader te duiden. Uit de omgeving van het plangebied zijn uit het verleden meerdere vondsten bekend. Meest bijzondere is de vondst van een kokerbijl uit de Bronstijd. Op basis van deze vondstmeldingen geldt voor het onderhavig plangebied een verwachtingsmodel voor nederzettingsplaatsen vanaf de bronstijd tot en met de nieuwe tijd. Archeologische resten uit de hieraan voorafgaande periode kunnen echter niet worden uitgesloten. Bij recent uitgevoerd archeologisch onderzoek is onder andere vast komen te staan dat het gebied rijk is aan archeologische sporen van landinrichting uit de nieuwe tijd.



*Figuur 4*

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart "Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie" zijn aangegeven 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 worden door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

### **Historische geografie**

Het plangebied is gelegen in het Heuvelkwartier dat oorspronkelijk bestond uit hoger gelegen gronden met akkers en graslanden aan de westzijde van het beekdal van de Aa of Weerij. Oorspronkelijk was Heuvel een buurtschap, een agrarisch gehucht met verspreide boerderijen tussen de doorgaande, evenwijdige hoofdroutes Heuvelstraat en Oranjeboomstraat. Direct ten oosten van het Dr. Struyckenplein lag oorspronkelijk Hoeve Scharenburg.

### **Gebouwd erfgoed**

Het plangebied kent geen beschermde monumenten. Het plein is in zijn stedenbouwkundige opzet van grote cultuurhistorische waarde als voorbeeld van het functionalisme van de ontwerper Peutz en heeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit.

Het door Peutz ontworpen oostelijke deel van Heuvel kenmerkt zich door een strenge, autonome noordzuid verkaveling rond het centraal gelegen, rechthoekige Dr. Struyckenplein, dat als winkelplein is opgehangen aan de Dr. Struyckenstraat als nieuwe wijkontsluitingsweg.

Het schuin in tweeën gedeelde plein wordt bij elkaar gehouden door twee iets hogere flats met winkels aan de korte zijden. Deze hebben in afwijking tot de andere flats in de wijk platte daken. Het rechthoekige en stenige plein staat op een hoek in verbinding met het langgerekte en groen ingerichte Planciusplein: de twee belangrijkste openbare kamers van de buurt.

De bijzondere ruimtelijke kwaliteit van het Dr. Struyckenplein en het Planciusplein komt tot uitdrukking in de vorm en contrasterende inrichting van deze ruimtes in combinatie met de architectonische verschijningsvorm van de bebouwingsranden. Opvallend zijn de, oorspronkelijke geplande, maar niet uitgevoerde (winkel)gebouwen aan het plein, waardoor het iets te weids overkomt.

### **2.3.2 Bebouwingsstructuur**

De wijk Heuvel is opgebouwd uit een aantal verschillende stedenbouwkundige concepten met ieder een eigen karakter. Deze verschillende wijkdelen zijn ontworpen door de stedenbouwkundigen / architecten Granpré Molière, Schaap en Peutz. Het plangebied ligt in het oostelijk deel van de wijk dat is ontworpen door architect Peutz. Deze woonbuurt is zowel ruimtelijk als qua woningtype sterk

afwijkend van het zuidwestelijke deel (van Granpré Molière).

De woonbuurt van Peutz is duidelijk herkenbaar door de eenduidige opzet, het strakke stratenpatroon en de strokenbebouwing. De buurten zijn zowel ruimtelijk als wat betreft het woningtype sterk afwijkend van het zuidwestelijke deel van Granpré Molière. De verkavelingsvorm valt het best te omschrijven als gestempelde stroken. De bebouwingsofzet wordt gekenmerkt door regelmatige plaatsing van stroken. Door herhaling van de stroken op gelijke afstand ontstaat een eenvormig patroon.

Het plangebied kent vier openbare ruimtes die als drager van de stedenbouwkundige structuur van Peutz functioneren: 1) de – reeds bestaande - functionele Dr. Struyckenstraat waaraan 2) het Dr. Struyckenplein als voorzieningenplein is gelegen. Daarnaast bevat het gebied een plantsoen, 3) het Planciusplein. Dit wordt samen met alle andere openbare ruimtetypen aan elkaar geschakeld door 4) de Bontekoestraat/Laan van Mertersem. Deze vormt de ruggengraat van het gebied.

De woongebieden van Peutz zijn grotendeels ten noordwesten van het Dr. Struyckenplein en ten zuidwesten van het plein gesitueerd, grenzend aan de bebouwing van de Oranjeboomstraat. Deze buurt bestaat voornamelijk uit portieketagewoningen van 3,5 laag met kap (3 lagen op een plint) en 4 lagen met kap. In de stedenbouwkundige visie van Peutz is het woonblok, in plaats van de eengezinswoning, de kleinste ruimtelijke eenheid.

Alle bebouwing is op functionele grondslag noord-zuid georiënteerd, waardoor de woningen vanuit het oosten en het westen bezond worden. De blokken staan in een strakke ordening. De afstand tussen de voorgevels is gelijk aan de afstand tussen de achtergevels. Dit is een logisch gevolg van de wens tot een gelijkwaardige bezonning. Beeldbepalend in de architectuur is de kleinschalige gevelindeling, vervat in het met grove voegen uitgevoerde metselwerk.

### **Openbare ruimte**

De opzet van de openbare ruimte is formeel. Peutz wilde zo weinig mogelijk private claims op de openbare ruimte. Hiertoe ontwierp hij de collectieve entrees van de portiekgebouwen. Deze expliciet vormgegeven overgangsgebieden tussen privé en openbaar zijn typisch voor het werk van Peutz. De dwingend toegepaste bebouwingrichting veroorzaakt vier verschillende openbare ruimten: in noord-zuid-richting de groene woonstraten, het Planciusplein en het Dr. Struyckenplein waar de voorgevels op georiënteerd zijn en in oost-westrichting de straten waar de kopse kanten van de bouwblokken op georiënteerd zijn.

De wijze waarop het stedenbouwkundig patroon van Peutz zich op zijn omgeving aansluit, is opmerkelijk te noemen. Door Peutz is geen enkele poging gedaan om straten of bebouwing te laten aansluiten op de bestaande stedelijke structuur. Vooral bij de Oranjeboomstraat is deze confrontatie als een scherpe breuk duidelijk zichtbaar. De gebieden die overbleven tussen de omringende structuur en de strokenverkaveling van Peutz zijn als groene ruimtes ingericht.

Daar waar bij Granpré Molière de wereldlijke én geestelijke voorzieningen zijn geconcentreerd op het Mgr. Nolensplein, worden deze voorzieningen bij Peutz juist verspreid over een aantal plaatsen. Het Dr. Struyckenplein is het wereldlijke centrum in de buurt. De kerk, die aan de Dr. Struyckenstraat was gelegen, is inmiddels gesloopt.

Ter plaatse van het Dr. Struyckenplein wordt de door bebouwing ingekaderde Dr. Struyckenstraat geopend in een grote open ruimte. Eén van de bijzondere eigenschappen van het Dr. Struyckenplein is de rigide maar tevens losse noord-zuid opzet. Deze noord-zuid oriëntatie van de woonblokken zorgt onder andere voor het ontbreken van afsluitende pleinwanden aan de noord- en zuidzijde. Hierdoor liggen er gesloten kopse zijgevels aan het plein. De diagonale doorsnijding door de Dr. Struyckenstraat zorgt voor een “harde” tweedeling. De belevings- en gebruikswaarde van het plein is vrij gering. Het aantal en de kwaliteit van de winkels rond het plein staan niet in verhouding tot de maat van de ruimte. De inrichting van het plein is rommelig, met weinig verblijfskwaliteit.

### **2.3.3 Groenstructuur**

Het netwerk van groene ruimten zorgt voor een hoge ruimtelijke kwaliteit van de gehele wijk. Tussen de wijken Heuvel en Boeimeer ligt de Weerijds. De beek en het park liggen enigszins terzijde van de wijk (achter de Oranjeboomstraat), maar spelen daarmee geen kleinere rol voor de wijk. De sfeer van het park wordt vooral bepaald door de beek en de daarbij horende waterpartijen. Op een lager schaalniveau is eveneens zorgvuldig met het groen omgegaan.

In het plan van Peutz zijn drie typen groene ruimtes te vinden: de royale groene woonstraat, het Planciusplein en de groene restruimtes aan de rand van het plan. Deze ruimtes zijn vanuit de Dr. Struyckenstraat echter niet te ervaren, waardoor de wijk op het eerste gezicht erg stenig aan doet.

Op het Dr. Struyckenplein zijn diverse bomen aanwezig. Het stenige karakter van de ruimte overheerst echter het beeld. Door de grote mate van verharding van het plein en de sterk bepalende richtingen van de bouwblokken en de Dr. Struyckenstraat vormen de bomen geen grote rol in het ruimtelijk beeld en de beleving van het plein. De volwassen bomen op het Dr. Struyckenplein hebben echter wel een dusdanige maat dat zij goed passen bij de afmetingen van de gebouwen op het plein.

### **2.3.4 Verkeer**

Dragers in de infrastructuur is de wijkontsluitingsweg Dr. Struyckenstraat. Deze voert van noordoost naar zuidwest door de wijk. Het Dr. Struyckenplein wordt diagonaal doorsneden door de Dr. Struyckenstraat. De ligging van de straat heeft geen ruimtelijk verband met het patroon van de bebouwing (gevolg van planconcept).

### **2.3.5 Kabels en leidingen**

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

## **2.4 Functionele structuur**

Functioneel is de wijk Heuvel vooral een woonwijk. De aanwezige andere functies spelen veelal een rol in de ondersteuning van deze woonfunctie. Zo ligt ten noorden van het plangebied het VOS-gebied dat tot recent functioneerde als wijkbedrijventerrein en momenteel wordt herontwikkeld voor woningbouw.

Het winkelaanbod in de wijk Heuvel is verdeeld over de winkelcentra Dr. Struyckenplein en Mgr. Nolensplein. In het kader van het programma Stedelijke vernieuwing binnen de gemeente Breda wordt de ontwikkeling van één winkelcentrum in het verzorgingsgebied beoogd. Deze winkelvoorziening wordt gedacht op het Dr. Struyckenplein, met daarnaast ruimte voor een zeer beperkt detailhandelsaanbod op het Mgr. Nolensplein.

Op basis van het onderzoek "Haalbaarheid en effecten van nieuwe detailhandelsinitiatieven" van november 2007, heeft de raad van de gemeente Breda in haar besluit van 20 december 2007 aangegeven de bestaande verzorgingsstructuur op buurt- en wijkniveau in stand te willen houden en waar mogelijk verder te willen versterken. Het Dr. Struyckenplein wordt daarbij expliciet genoemd.



## 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. De herontwikkeling past in deze Rijksdoelstelling.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Verordening ruimte, fase 1

##### Algemeen

Vanaf 1 juni 2010 geldt de provinciale 'Verordening ruimte (fase 1)'. Deze verordening geldt voor de Brabantse gemeenten als kader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en bevat regels voor:

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

#### Dr. Struyckenplein

Het plangebied Dr. Struyckenplein ligt volgens de kaarten bij de provinciale Verordening ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

### **3.3.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening**

#### **Algemeen**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet.

Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

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.

Het belangrijke verschil tussen de structuurvisie en de verordening ruimte is het gegeven dat de structuurvisie abstract en richtinggevend voor de langere termijn (tot 2025) is, terwijl de verordening regels biedt die moeten worden overgenomen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie heeft in de structuurvisie 13 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (Inter)nationale bereikbaarheid
13. Bereikbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

#### **Dr. Struyckenplein**

Het Dr. Struyckenplein is bestaand stedelijk gebied. Een belangrijk thema is het afremmen van de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Het is van belang 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.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Breda 2020**

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

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

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

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.

De Structuurvisie gaat uit van programmadoelen voor:

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

Het plangebied is gelegen in een gebied dat binnen de structuurvisie is aangeduid als 'wijkontwikkeling woongebied' met de nadere aanduiding 'wijkwinkelcentra tot 70 m'. Hierbij gaat het om herstructurering met kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik. De concentratie van voorzieningen ter plaatse van het reeds aanwezige winkelcentrum past binnen de structuurvisie. Binnen de bestaande stad is hoogbouw wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt tot maximaal 40 meter, met ruimtelijke accenten tot 70 meter ter plaatse van de grotere stedelijke winkelcentra.

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 in 2001 reeds de 'Ontwikkelingsvisie Heuvel' vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling betreft een herstructurering van een gemengd gebied waarbij zal worden aangesloten op de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De te realiseren hoogbouw dient te voldoen aan hoge architectonische kwaliteitseisen en meervoudig ruimtegebruik, met parkeren onder de gebouwen, zodat de openbare ruimte extra visuele en verblijfskwaliteit krijgt. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden als gesteld in de Structuurvisie Breda.

### **Woonvisie**

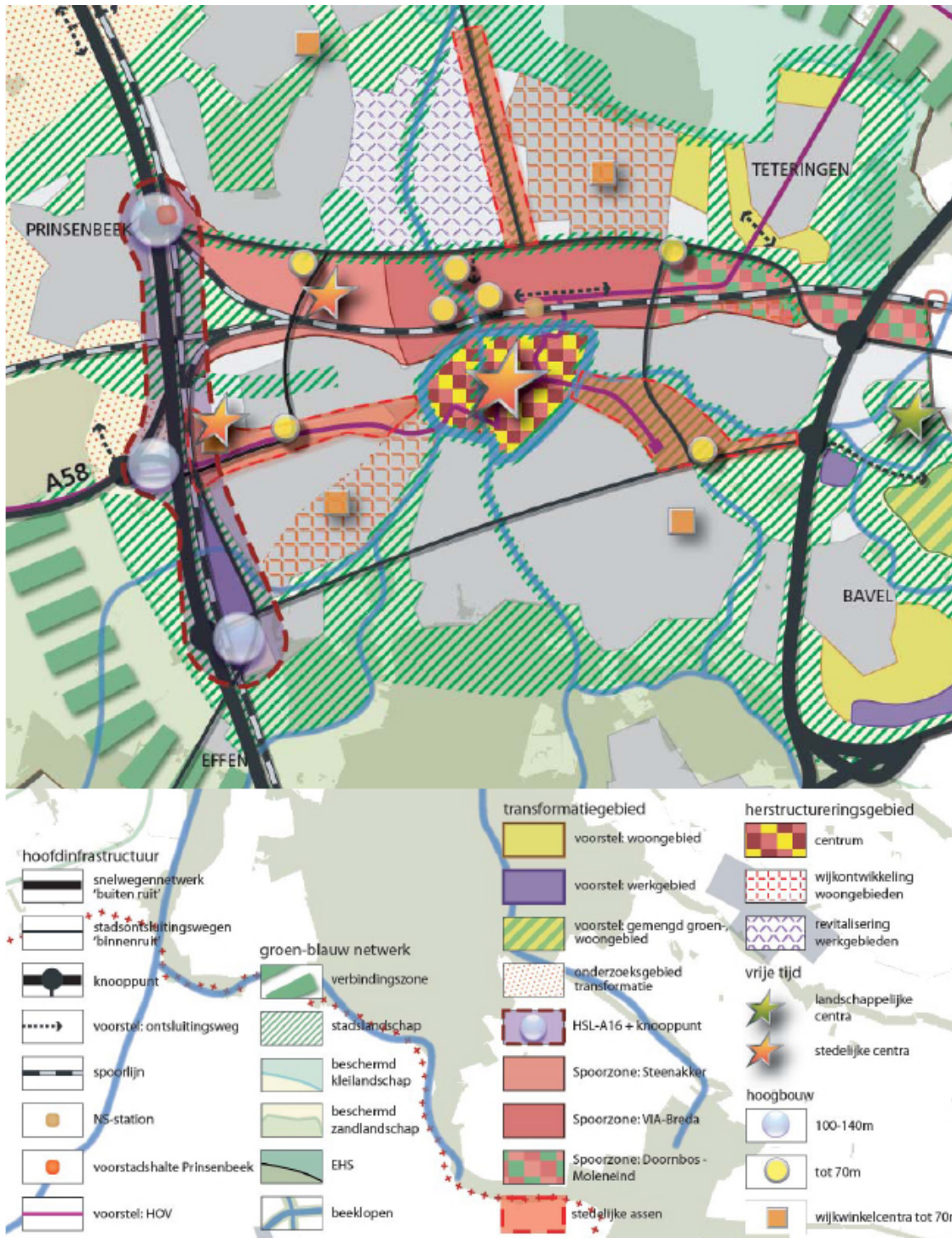
De Woonvisie Breda 2007-2010 is een vervolg op de nota's Maatwerk Wonen en Perspectief Wonen. De Woonvisie geeft inzicht in de huidige stand van het wonen in Breda, reageert op de ontwikkelingen en trends en zoekt oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. De Woonvisie is verder uitgewerkt in gebiedsdoelen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

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

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

Deze visie is vertaald naar een aantal doelen, namelijk:

- 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.



Figuur 8. Structuurvisie Breda 2020

De wijk Heuvel is in de Woonvisie aangewezen als wijkontwikkelingsgebied. Communicatie met en participatie van de bewoners krijgen extra aandacht. Vanuit het woonbeleid is de insteek te komen tot meer betrokkenheid bij en zeggenschap over de woning en woonomgeving. De gebiedsdoelen wonen zijn in de 'Ontwikkelingsvisie Heuvel' opgenomen.

De ontwikkeling van detailhandel en wonen in dit wijkontwikkelingsgebied past binnen de Woonvisie Breda, omdat de appartementen zowel in de huur als in de koopsector worden gerealiseerd.

Dit bestemmingsplan maakt de bovenstaande ontwikkelingen mogelijk. Gezien de stedelijke woningbouwprogrammering betreft het een maximum van 210 appartementen. Dit aantal is groter dan het momenteel aanwezige aantal appartementen.

## **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, WonenBreborg, 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 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 is een achttal doelstellingen geformuleerd:

1. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit wordt gewaarborgd door voorafgaand aan elke fysieke ingreep randvoorwaarden neer te leggen.
2. De nieuwbouwprojecten in de komende jaren worden opgeleverd volgens de afgesproken planning en aantallen.
3. 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.
4. De scores in Heuvel in de wijkmonitor op de indicatoren leefbaarheid, woonomgeving en verloedering zijn in 2015 minstens gelijk aan het Bredaas gemiddelde.
5. 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.
6. 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.
7. Er wordt in 2010 onderzocht of er een bedrijfsverzamelgebouw voor startende en doorstartende bedrijven in Heuvel kan komen, dat een stedelijke voorziening is.
8. 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 Dr. Struyckenplein vormt een belangrijk element in de Ontwikkelingsvisie: een vitale wijk kent vitale voorzieningen. Het Dr. Struyckenplein wordt samen met het Mgr.

Nolensplein aangegeven als scharnierpunten in de wijk waar de ambitie ligt om de verschillende woonmilieus in de wijk bij elkaar te brengen. In het programma en ontwerp moet dit herkenbaar zijn waarbij de beide pleinen onderscheidend worden in hun uitstraling en aanbod van voorzieningen. Het voorzieningenaanbod moet zoveel mogelijk afgestemd zijn op de behoefte van de bewoners, waarbij de kanttekening wordt gemaakt dat de gemeente en corporaties daarin niet altijd kunnen sturen. Het Dr Struyckenplein biedt een centraal in het verzorgingsgebied gelegen winkelcentrum met twee supermarkten en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

### **Parkeernota**

In de gemeentelijke Parkeernota is het aantal benodigde parkeerplaatsen per ruimtelijke of functionele ontwikkeling opgenomen. Voor een appartementencomplex met bereikbare woningen gelegen in de schil van Breda geldt een norm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. De ontwikkeling betreft de realisatie van een winkelcentrum met voorzieningen en circa 200 woningen. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op een parkeerdek, in een kelder onder het gebouw en in de openbare ruimte; er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

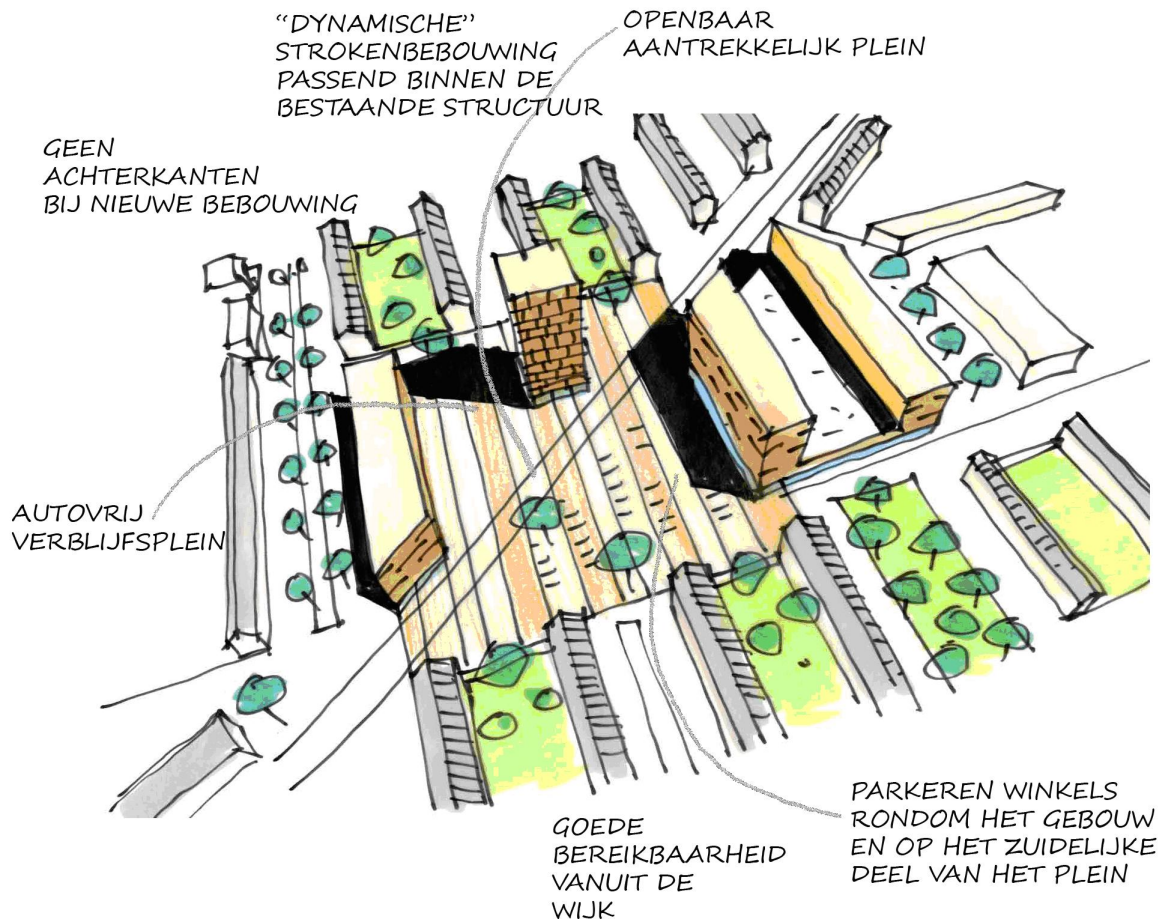
## HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

### 4.1 Inleiding

Het Dr. Struyckenplein wordt ontwikkeld tot het centrale winkelplein van de Heuvel. Het plein is onderscheidend voor Heuvel en het zuidwestelijke stadsdeel door zijn winkel- en ontmoetingsfunctie en door het inrichtingsniveau. Er komen winkels, enkele maatschappelijke voorzieningen en woningen. De gebouwen krijgen een alzijdige uitstraling op alle verdiepingen zodat er sterke oriëntatie is op het plein die de levendigheid versterkt.

Als winkelcentrum zal het Dr. Struyckenplein een invloedssfeer kennen die tot buiten de Heuvel reikt en ongeveer geheel Breda zuidwest bestrijkt. Het plein zal zich kenmerken als een modern, dynamisch, levendig en intensief gebruikt plein. Een plein voor iedereen, voor mensen die even komen winkelen, mensen die er langskomen, kinderen die willen spelen, buspassagiers die hier uit- of overstappen, mensen die op een terrasje of op een bank in de zon willen zitten. Het plein is ook een schakel in de route over de Dr. Struyckenstraat tussen het centrum van Breda en het zuidwestelijke stadsdeel. Deze verkeersverbinding blijft intact, maar wordt nu echt onderdeel van het plein.

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de bouw van het nieuwe wijkcentrum op het Dr. Struyckenplein met een gemengd programma van voorzieningen en appartementen.



Figuur 9. Impressie ontwikkeling

## 4.2 Stedenbouwkundige opzet

Stedenbouwkundig uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is de structuur van de wijk Heuvel. Het plangebied ligt in het oostelijk deel van de wijk dat ontworpen is door architect Peutz. De stedenbouwkundige structuur is hier gebaseerd op een zakelijke typologie met strokenbebouwing. De stroken zijn opgebouwd uit portieketagewoningen. De stroken zijn alle gesitueerd in noord-zuidrichting. De woonbuurt van Peutz wordt diagonaal doorsneden door de Dr. Struyckenstraat.

De herontwikkeling gaat uit van de realisatie van drie bouwvolumes. De volumes vormen een stedenbouwkundig ensemble en zijn verschillend in afmeting, in bouwhoogte en in het te realiseren programma. De compositie van de drie verschillende bouwvolumes is echter opgebouwd vanuit de stedenbouwkundige principes van Peutz. Ze worden gesitueerd in noord-zuid richting binnen de strakke ordening van de buurt. De bouwvolumes krijgen hiermee niet alleen onderling een sterke samenhang maar versterken ook de heldere opbouw van de buurt.

### Bouwvolumes

Het bouwvolume (bouwvolume 1) ten zuiden van de Dr. Struyckenstraat betreft een winkelblok met ca. 4.000 m<sup>2</sup> b.v.o. ten behoeve van detailhandel. Dit betreft ruimte voor twee supermarkten en enkele kleinere winkelruimtes. Boven de winkels komt een parkeerdek ten behoeve van de daarboven gelegen appartementen. In twee bouwstroken boven op het parkeerdek worden appartementen gerealiseerd. Deze bouwstroken worden in noord-zuid richting gesitueerd en versterken hiermee de ruimtelijke structuur. In de westelijke bouwstrook worden zeven woonlagen gerealiseerd met appartementen, in de oostelijke bouwstrook vier woonlagen. Inclusief de plint met voorzieningen en het parkeerdek betreft het een totale bouwhoogte van circa 30 meter respectievelijk 21 meter.

Ten noorden van de Dr. Struyckenstraat worden twee bouwvolumes gerealiseerd. Het westelijke bouwvolume (bouwvolume 2) betreft op de begane grond een plint met voorzieningen (ca. 700 m<sup>2</sup> b.v.o.). In de plint is ruimte voor maatschappelijke en dienstverlenende voorzieningen en in beperkte mate voor horeca (maximaal 150 m<sup>2</sup> b.v.o.). Boven de plint worden appartementen gerealiseerd in vijf bouwlagen. Het bouwvolume heeft een totale bouwhoogte van circa 21 meter.

Het oostelijk bouwvolume (bouwvolume 3) betreft een woontoren die als een los element gerealiseerd wordt op het plein. Het betreft een ruimtelijk accent waarmee het winkelcentrum vanuit de omgeving zichtbaar wordt gemaakt. Het realiseren van hoogbouw op deze locatie past binnen de visie op hoogbouw in de Breda. Het betreft hier de realisatie van 14 bouwlagen op een plint met voorzieningen. De woontoren heeft een totale bouwhoogte van circa 48 meter. Onder de woontoren en het plein wordt een parkeerkelder gerealiseerd. In de plint van het gebouw is ruimte voor dienstverlenende functies (ca. 250 m<sup>2</sup> b.v.o.).

### Architectuur

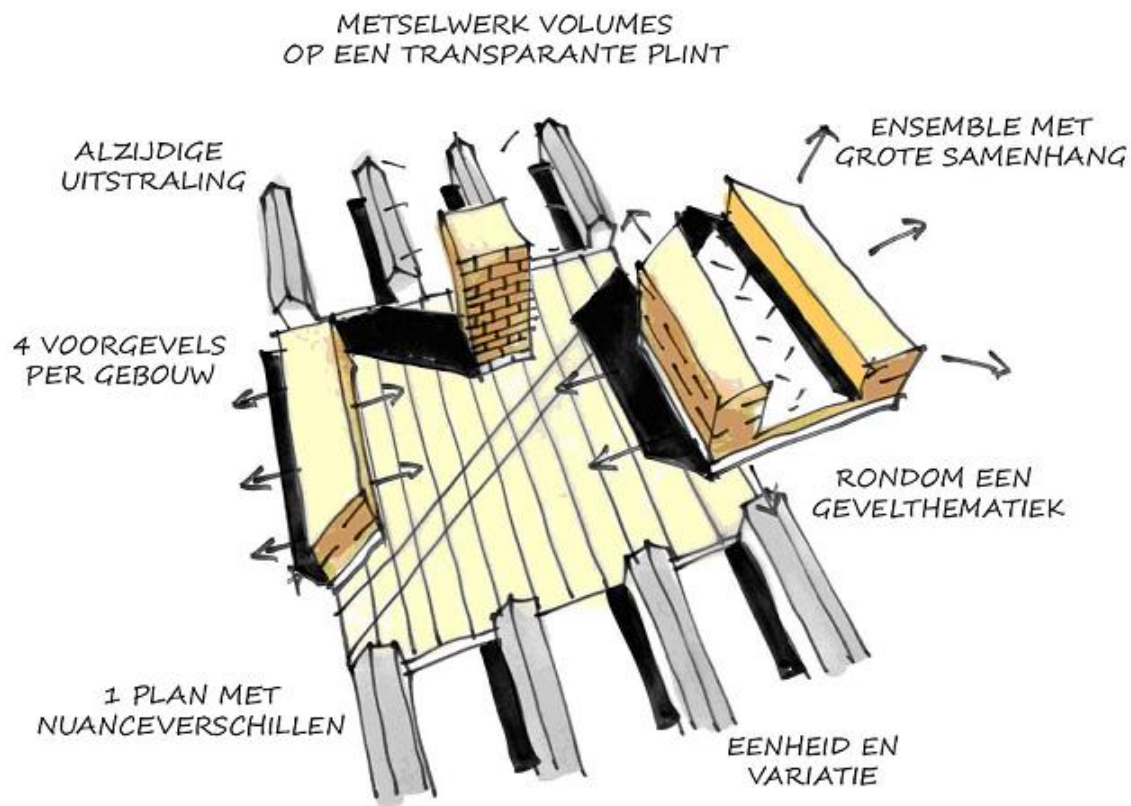
In de architectuur zal ook worden aangesloten bij de kenmerken van de buurt. Binnen het plan wordt gezocht naar een grote mate van samenhang met variatie op onderdelen. Samenhang tussen de drie bouwvolumes wordt gerealiseerd door eenheid in de toepassing van baksteen, in de bouwmassa's en in de vormgeving. De gebouwen krijgen een alzijdige uitstraling zowel op het pleinniveau als op het woonniveau. Voor de woonverdiepingen betekent dit een interne ontsluiting met rondom woonfuncties aan de gevels. Op het pleinniveau wordt een transparante plint ontwikkeld met publieksgerichte functies en voorgevels naar vier zijden.

### Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte vormt een belangrijk onderdeel bij het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig nieuw 'hart van Heuvel'. Er moet een aantrekkelijke, herkenbare plek gecreëerd worden voor bewoners, bezoekers en passanten. Het gaat niet enkel om de realisatie van kwalitatief hoogwaardige gebouwen en een functionele versterking van de buurt. Juist de afstemming tussen de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte moet een samenhangend geheel vormen met een sterke wisselwerking tussen gebouw en omgeving. Uitgangspunt vormt om de verschillende pleinfuncties binnen één totaalconcept te ontwerpen.

## Sloop

Voor de herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein zullen drie bestaande bouwvolumes worden gesloopt. Het betreft de twee bouwvolumes met voorzieningen en appartementen die op het plein zijn gesitueerd en het appartementengebouw aan de Rijpstraat. Sloop van dit laatste gebouw is noodzakelijk voor een goede inrichting van het plein met voldoende parkeermogelijkheden en om een verkeersverbinding tussen de Dr. Struyckenstraat en de Bontekoestraat te realiseren waar zowel plaats is voor een busroutes als voor parkeerplaatsen. De Rijpstraat wordt iets verlegd naar het oosten en krijgt een directe aansluiting op de Dr. Struyckenstraat.



Figuur 10. Impressie volumes

## 4.3 Beschrijving op onderdelen

### 4.3.1 Functioneel

#### Wonen

De herontwikkeling betreft de ontwikkeling van circa 200 appartementen. De appartementen worden ontwikkeld in verschillende types en zowel huur als koop. Ten minste 30% van de appartementen wordt in de bereikbare categorie gerealiseerd. De appartementen zullen variëren in grootte (van 60 m<sup>2</sup> tot groter dan 110 m<sup>2</sup>). De ontwikkeling sluit hiermee aan op de doelstellingen van de Woonvisie Breda en de Ontwikkelingsvisie Heuvel.

#### Detailhandel

Het zuidwestelijke stadsdeel van Breda (ruim 35.000 inwoners) kent momenteel een tamelijk versnipperde winkelstructuur en het aanbod aan dagelijkse artikelen is relatief beperkt (221 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners, terwijl ca. 250-300 m<sup>2</sup> wvo op wijkniveau verwacht mag worden). Beleidsmatig is er voor gekozen het Dr. Struyckenplein te ontwikkelen als het voorzieningshart van Heuvel. Om de



functie als winkelcentrum waar te maken, zal het vernieuwde winkelcentrum twee supermarkten moeten omvatten.

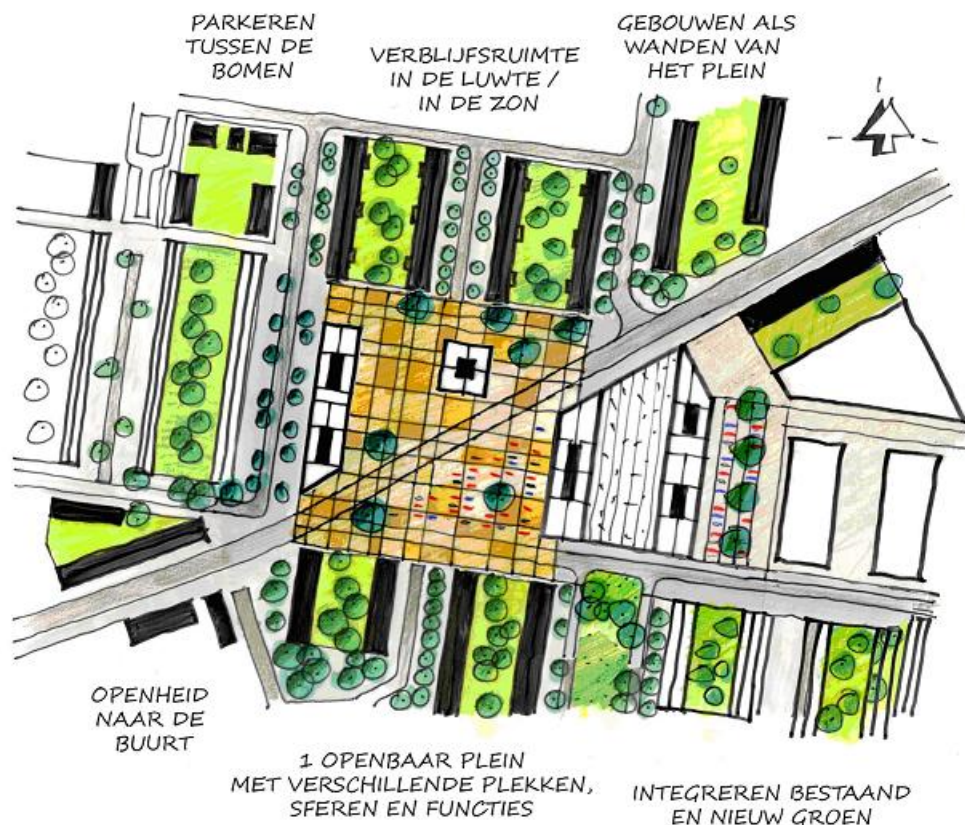
Onderzoek van BRO adviseurs uit Boxtel heeft aangetoond dat de marktruimte voldoende is voor een goed functioneren van twee servicesupermarkten. Landelijk is de aanwezigheid van twee servicesupermarkten in een winkelcentra veel voorkomend.

#### 4.3.2 Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt de centrumfunctie van het Dr. Struyckenplein voor Heuvel. Het vormt daarmee een belangrijk onderdeel bij de herontwikkeling van het plein. Het plein zal een dynamisch karakter krijgen gericht op het winkelbezoek, maar het moet ook uitnodigen om te verblijven. Hiermee dient de inrichting van het plein sterk samen te hangen met de bebouwing op het plein en de functies in de gebouwen.

Het zuidelijke gedeelte zal het parkeren herbergen ten behoeve van het winkelbezoek, aan de noordzijde is de ruimte voor ontmoeting en verblijf.

Ondanks dat de Dr. Struyckenstraat de ruimte doorkruist is het plein niet opgedeeld in twee gescheiden helften, het uitgangspunt is één pleinruimte. Bestrating, bomen en inrichtingselementen zullen in de vormgeving van het plein de eenheid dienen te ondersteunen.



Figuur 11. Impressie inrichting

#### 4.3.3 Infrastructuur

Bij de herontwikkeling blijft de Dr. Struyckenstraat gehandhaafd. Hij heeft een belangrijke functie voor de wijk en tegelijkertijd zorgt het voor een optimale ontsluiting van het winkelcentrum. Bij de herinrichting van het plein zal de straat ingericht worden als onderdeel van het plein waarbij een maximale snelheid geldt van 30 km/uur. Inrichtingsmaatregelen zullen zorgen voor een goede verkeersveiligheid en een goede oversteekbaarheid. De Verbeetenstraat en de Rijkstraat hebben een directe aansluiting op de Dr. Struyckenstraat. De straten zorgen voor de ontsluiting van het Dr. Struyckenplein en de achterliggende woongebieden.

De bevoorrading van de supermarkten vindt in pandig plaats aan de oostzijde van het gebouw, bereikbaar vanaf het parkeerterrein bij de Rijpstraat.

Aan de Dr. Struyckenstraat wordt een Ster-halte voor het openbaar vervoer gesitueerd, waardoor de betekenis van het plein als knooppunt verder versterkt wordt. De busroute vanuit de Bontekoestraat over het Dr. Struyckenplein komt te vervallen voor een betere verblijfskwaliteit van het plein. De busroute wordt verplaatst naar het oosten door de Rijpstraat.

Herontwikkeling van het plangebied moet voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Breda. Binnen het programma worden verschillende functies gerealiseerd met verschillende parkeernormen. Parkeermogelijkheden zijn op verschillende manieren ingepast in het plan, afgestemd op de verschillende functies binnen de drie bouwvolumes:

- voor het zuidelijk winkelblok worden parkeerplaatsen voor de appartementen gerealiseerd op het dak van de winkels;
- parkeren voor de winkels vindt plaats op het plein, aan de oost- en de westzijde van het bouwblok;
- aan de Jan Ligthartstraat en de Monseigneur Zwijsenstraat is parkeergelegenheid voor het tweede bouwvolume;
- onder het plein wordt een ondergrondse parkeervoorziening gerealiseerd voor de appartementen in de de toren.

# HOOFDSTUK 5 Milieu en natuur

## 5.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. 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.

Voor het ontwikkelen en instandhouden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. Het gebied stelt bepaalde randvoorwaarden aan de ontwikkeling, denk aan bestaande natuur of archeologische en bodemkundige waarden. Daarnaast worden vanuit milieuwetgeving ook eisen opgelegd zoals geluidseisen en eisen aan de luchtkwaliteit. In onderstaand hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

## 5.2 Bodem

### Algemeen

Door het industriële verleden van Breda kan er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig zijn. De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld (Nota 'De Bredase grondslag', gemeente Breda, januari 2009). De aanpak van bodemverontreiniging wordt voortaan afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor mens of milieu.

### Bodemonderzoek en grondverzet

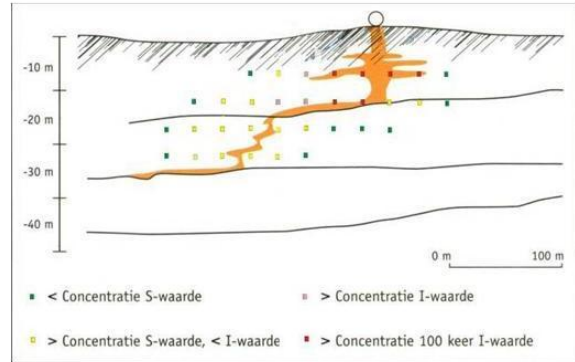
Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Zo kan rekening gehouden worden met bodemverontreinigingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Een bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NEN5740 en dient gebaseerd te zijn op een historisch (dossier)onderzoek conform de NEN5725. De gemeente Breda toetst de uitkomst van een bodemonderzoek aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid.

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

### Lokale bodemkwaliteit

In het bestemmingsplangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit over het algemeen goed is. Lokaal worden licht tot matig verhoogde gehalten zware metalen en PAK aangetroffen. Dergelijke verontreinigingen worden vaker in de binnenstad aangetroffen. Deze zijn vaak veroorzaakt door het in de bodem terecht komen van afvalstoffen door menselijk handelen. Ze vormen over het algemeen geen belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen.

Er is een grootschalige grondwaterverontreiniging aanwezig in het gebied, afkomstig van de locatie aan de Haagweg 241-243. Deze verontreiniging wordt reeds door de eigenaar van het bronperceel gesaneerd, hiervoor is een saneringsbeschikking afgegeven (Beschikking KW 2007.006, locatie: Haagweg 241-243 te Breda). Er dient rekening gehouden te worden met deze verontreiniging bij werkzaamheden in de ondergrond (grofweg alles beneden de 5 m-mv) zoals funderingspalen, warmte- koude opslag (WKO) en brandputten.



Figuur 12. Globale situering verontreiniging & dwarsdoorsnede verspreidingspatroon

Er is een studie uitgevoerd naar de bodemgeschiktheid voor WKO (W/E adviseurs – WE7407 Memo Bodemgeschiktheid dr Struyckenplein e.o., d.d. 20 1 mei 2009) en de mogelijkheden voor combinatie van WKO en bodemsanering (W/E adviseurs – WE7569 Memo Bodemgeschiktheid WKO dr Struyckenplein, d.d. 20 november 2009). Uit de studie blijkt dat onder voorwaarden en met goede afstemming, beide initiatieven (sanering en WKO) in hetzelfde gebied kunnen plaatsvinden.

### 5.3 Water

#### Huidige situatie

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de bebouwde kom. Het plein is grotendeels verhard. In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Binnen het plangebied ligt een gemengd rioelstelsel. Dit betekent dat het vuilwater en het hemelwater in een buis worden afgevoerd.

#### Beleid

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwiniciatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op het rioleringsysteem aangesloten. Indien noodzakelijk wordt het bij voorkeur 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 ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioelstelsel. 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.

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 de zorgplicht voor particulieren. De zorgplicht houdt in 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 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 retentievoorzieningen op eigen terrein, bijvoorbeeld met groene daken.

### **Invloed bestemmingsplan**

Op basis van dit bestemmingsplan zullen de drie bestaande flats op en aan de rand van het Dr. Struyckenplein worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden drie nieuwe gebouwen geplaatst met een aanzienlijk groter volume.

Het verhard oppervlak zal ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen niet toenemen. Wel zullen de nieuwbouw en de wegen worden voorzien van een gescheiden riolering. Dit wil zeggen dat het hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Omdat in de Heuvel nog geen gescheiden riolering is aangelegd zal het hemelwater voorlopig worden aangesloten op het gemengde stelsel. In de toekomst kan het hemelwater worden aangesloten op een nog aan te leggen hemelwaterstelsel in de Heuvel.

Bij de uitwerking van de nieuwe ontwikkeling zal de zorgplicht worden meegenomen. Waar mogelijk dienen voorzieningen te worden aangelegd om de afvoer van regenwater te vertragen. Dit betekent dat de mogelijkheden om het hemelwater op de ontwikkelingslocaties te infiltreren of te bergen (bv op groene daken) nadrukkelijk onderzocht moeten worden. Hiermee wordt de belasting van het rioolstelsel beperkt, zodat de kans op het overstorten van vervuild rioolwater op het oppervlakte water wordt beperkt. Tevens zal de zuiveringsinstallatie beter functioneren omdat het aangeboden water minder wordt verdund.

Al met al is de invloed van het plan op de waterhuishouding beperkt. Indien er maatregelen worden getroffen om het hemelwater te infiltreren of te bergen, zal de invloed van de plannen een verbetering van de waterhuishouding opleveren.

### **Watertoets**

Deze waterparagraaf is in samenspraak met het waterschap opgesteld. Hiermee is voldaan aan de watertoets.

## **5.4 Ecologie**

### **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.

### **Huidige situatie**

Binnen het plangebied is weinig groen aanwezig. Het bestaande groen bestaat met name uit enkele forse bomen die op het plein staan, die passen bij de maat en schaal van het plein, en bomen die langs de wegen rond het plangebied staan.

Het groen maakt geen onderdeel uit van de gemeentelijke groenstructuur. Het vormt echter wel een mogelijk leefgebied voor insecten, vogels en vleermuizen.

### **Beleid**

Het beleid is er op 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.

Waar mogelijk dient het aantal groene elementen te worden uitgebreid. Hierbij kan ook gedacht worden aan de toepassing van groene daken en/of groene gevels, of aan het aan nieuwe of bestaande gebouwen aanbrengen van voorzieningen voor gebouwbroedende vogels of gebouwbewonende vleermuizen.

## **Flora- en faunawet**

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Eén van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de aanwezige soorten dient in een aantal gevallen een verklaring van geen bedenkingen te worden aangevraagd. Of deze verklaring verleend wordt, is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Ten gevolge van de plannen zullen bestaande gebouwen worden gesloopt en bomen worden gekapt. Deze werkzaamheden kunnen de flora en fauna beïnvloeden. Daarom dient voorafgaand aan de werkzaamheden een quick-scan Flora en Fauna plus eventueel een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Op basis van dit onderzoek kan bepaald worden of er daadwerkelijk een verklaring noodzakelijk is en/of er compenserende maatregelen moeten worden genomen.

## **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 voor de omgeving, vooral als het een gevoelige bestemming zoals een woongebied 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.

Het Dr. Struyckenplein maakt onderdeel uit van een woonwijk. De bedrijvigheid in het plangebied is dan ook beperkt en voor het grootste gedeelte gericht op de wijk (winkels en horeca). De bedrijvigheid in het plangebied betreft categorie 1 en 2 bedrijven. Dergelijke bedrijven passen in een woonomgeving. Ook de bedrijvigheid in de nieuwe ontwikkelingen valt in deze categorieën en is goed in te passen.

## **5.6 Geluid**

### **Achtergrond**

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. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid.

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. 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 nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. In onderhavig bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer. In het bijgevoegd akoestisch onderzoek zijn de uitgangspunten en overwegingen uitgewerkt, zie hiervoor [bijlage I]. In onderstaande passage worden de resultaten samengevat.

Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht.

## **Plangebied**

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van dr. Struyckenstraat. Dit is een binnenstedelijke weg met een zonebreedte van 200 m.

Naast de toetsingswaarde (bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wgh) dient sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij is het uitgangspunt een leefkwaliteit van de bestaande en nieuwe structuren die past in de omgeving waarin het zich bevindt. Voor bestaande woningen is het uitgangspunt minimaal gelijkwaardigheid aan bestaand.

Momenteel is voorzien in het toepassen van een 30 km/h-gebied op en rond het dr. Struyckenplein. De wens door de ontwerpers van de openbare ruimte is uitgesproken in dit specifieke geval om de verharding uit te voeren via klinkers. Als voorwaarde hiervoor wordt gesteld dat voor de straatklinkers een zo stil mogelijke soort wordt gekozen. Deze wegdekverharding geeft conform het CROW een emissiegetal dat overeenkomt met dicht asfalt beton bij dezelfde snelheid.

Het plan voorziet uiteindelijk in een goede leefkwaliteit door toepassing van de navolgende maatregelen:

- stil asfalt voor het 50 km/h-gedeelte van de dr. Struyckenstraat
- begrenzen van de 30 km/h-zone tussen de Lighthartstraat en 60 meter ten oosten van de Verbeetenstraat;
- wegdekverharding ter plaatse van het 30 km/h-gebied bestaande uit stille klinkers.

Het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder, uit de rekensessie blijkt wel een behoorlijke cumulatieve geluidbelasting (alle geluidbelastingen opgeteld). In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is deze geluidbelasting verantwoord. De uitwerking hiervan staat in het akoestisch onderzoek uitgebreid beschreven in paragraaf 6.2.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

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

### **Regelgeving**

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Dit onderdeel is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM10)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM10) en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer. Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Het NSL regelt dat het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) volledig in werking is.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal

categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld: woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen; kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen

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

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

### **Onderzoek**

In het plangebied wordt een programma mogelijk gemaakt van:

- ca. 200 appartementen;
- ca. 4000 m2 winkels;
- ca. 250 m2 dienstverlening;
- ca. 700 m2 maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen.

Het bovenstaande programma draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Op de locatie zijn geen overschrijdingen bekend zodat geen aanvullende berekeningen zijn uitgevoerd. In juli 2007 heeft Cauberg-Huygen een luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd (Cauberg-Huygen Raadgevende ingenieurs BV rapportnummer: 20070498-03, 9 juli 2007). Hierbij zijn destijds geen overschrijdingen geconstateerd. Ook is de toename van het project minder dan 3 %. (Het programma van 2007 was omvangrijker dan het huidige programma in 2010.)

De beoogde invulling van het dr. Struyckenplein vormt dus geen bezwaar ten aanzien van de luchtkwaliteit ter plaatse.

## **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 (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan (Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of het betreffende transportmiddel. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving).

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie van de gemeente Breda 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".

In de omgeving zijn geen bedrijven en/of transportverbindingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied.

## **5.9 Duurzaamheid**

### **Duurzaamheid**

Uitgangspunt bij nieuwbouw of renovatie is dat er gebruik gemaakt wordt van duurzame bouwmaterialen. Duurzame bouwmaterialen zijn in principe bouwmaterialen die geen aanslag op het milieu doen en welke geen aanslag doen op uitputbare bronnen. Duurzaam bouwen is echter meer



dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook de locatiekeuze, verkaveling, inrichting van de waterhuishouding, flexibel en levensloopbestendig bouwen en energievoorziening zijn aandachtspunten die onder deze noemer thuis horen.

Uitgangspunt bij concrete bouwplanvorming, is de Nota Kwaliteit Wonen welke door de gemeente is vastgesteld. Deze geeft de integrale uitgangspunten m.b.t. duurzaam bouwen, veiligheid en "geschikt wonen voor iedereen" weer.

## **Energie**

Voor Heuvel is een energievisie opgesteld. Hieruit blijkt dat er voor de wijk een Energie Prestatie op Locatie (EPL) van 7 haalbaar is.

Voor de Heuvel is een energiestudie uitgevoerd door DWA. Op basis hiervan is een convenant getekend tussen WonenBredburg, gemeente Breda en de wijkraad, waarin een EPL van minimaal 7 is afgesproken en een streven naar een EPL van 7,4. Dit is mede tot stand gekomen op basis van het toen geldend Breda's klimaatbeleid met een EPL van 7. In de prestatieafspraken van gemeente Breda met woningcorporaties voor de gehele stad is hierop aangesloten. Verder zijn landelijke afspraken tussen het rijk, VNG en Aedes gemaakt voor aanscherping van de huidige EPC van 0,8 naar een EPC van 0,6 in 2011, een EPC van 0,4 in 2015 en uiteindelijk het realiseren van CO2-neutrale woningen in 2020. Deze normen gelden voor woningen, niet voor de geplande utiliteitsbouw.

Voor utiliteitsbouw is in artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit vastgelegd dat wanneer een energiebesparende maatregel binnen 5 jaar terugverdiend kan worden, hiervoor gekozen dient te worden. Dit verdient in een later stadium van realisatie zeker de aandacht.

Uit de energievisie blijkt onder meer dat een combinatie van koude- en warmtevraag middels een WKO-installatie bijzonder goed mogelijk is. Bij utiliteitsbouw is er vaak sprake van een koude-vraag, bij woningen juist een warmte-vraag. Het aansluiten van zowel woningen als utiliteit op een WKO-installatie zal positieve effecten hebben:

- gebruik van duurzame energie, zowel voor woningen als utiliteitsbouw;
- minder of geen dak-airco's nodig voor utiliteitsbouw;
- er is geen regeneratie-eenheid nodig (deze is vaak wel nodig bij WKO voor alleen woningbouw).

Combinatie van Warmte Koude Opslag (WKO) met bodemsanering is niet de optimale keuze. Onder de voorwaarden en met goede afstemming kunnen beide initiatieven (sanering en WKO) in hetzelfde gebied plaatsvinden, zie verder de paragraaf over bodemverontreiniging.

## **5.10 Wind**

De ontwikkeling van hoogbouw kan gepaard gaan met windeffecten op de omgeving. Om deze effecten in beeld te brengen is door het onafhankelijk adviesbureau Peutz onderzoek gedaan naar deze effecten. Omdat de effecten sterk afhankelijk zijn van de exacte vormgeving van de bebouwing bestaat dit onderzoek uit twee fasen. In eerste instantie wordt een quickscan verricht; hiermee worden de effecten globaal in beeld gebracht. In een latere fase zal aan de hand van de definitieve vormgeving van de toren een definitief windtunnelonderzoek worden verricht.

De quickscan is ontvangen op 10 juni en uit deze eerste studie blijkt dat voor de woningen aan het Don Boscolein geen verslechtering van het windklimaat optreedt. Voor de woningen aan het Dr. Struyckenplein is in de huidige situatie een goed windklimaat aanwezig. De situatie aan de zuidzijde blijft een goed windklimaat behouden en voor de overige zijden zal dit enigszins verslechteren. Het definitieve onderzoek zal plaatsvinden zodra de bouwplannen uitgedetailleerd zijn en mocht het nodig zijn, dan kunnen beperkte voorzieningen aangebracht worden om het klimaat te verbeteren. Daarbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van luifels of windafschermende begroeiing.

Het onderzoek is verricht conform de NEN8100/2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

# 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 hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

## 6.2 Hoofdopzet

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:

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

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

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

Daarna volgt het hoofdstuk 'Algemene regels' waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemeneafwijkingregels, 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 gebouwen hebben de bestemming "Gemengd". De begane grond van de gebouwen kan gebruikt worden door de verschillende commerciële en niet-commerciële functies welke het Struyckenplein tot een centrum van de wijk maken. Ter plaatse van de nadere aanduidingen 'maatschappelijk', 'kantoren', 'dienstverlening', 'horeca' en 'detailhandel' is aangegeven waar de diverse functies gesitueerd worden. In de Regels is nader aangegeven tot welke omvang deze functies zijn toegelaten. Op de etages boven de begane grond is de woonfunctie toegelaten. In het oostelijk blok is bovendien op de eerste etage boven de begane grond toegestaan dat deze bouwlaag wordt gebruikt ten behoeve van het parkeren.

**Artikel 4 Verkeer**

De overige delen van het plangebied worden ingericht als openbaar gebied. Dit betreft zowel de gedeelten die worden ingericht ten behoeve van de afwikkeling van het verkeer, als delen die vooral een verblijfsfunctie hebben. Ook laat deze bestemming het parkeren ten behoeve van de diverse wijkfuncties toe.

Binnen deze bestemming is tevens de ontwikkeling van een parkeerkelder c.a. ten behoeve van de nieuwe appartementen mogelijk gemaakt.

**Artikel 5 Waarde-Archeologie**

De dubbelbestemming is gegeven aan het gehele plangebied. Deze bestemming is er op gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen.

## **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 Toepassing Grondexploitatiewet**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én 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 dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was 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.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

### **7.3 Financiële uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de herontwikkeling van het Dr. Struyckenplein is een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen voor de afname van bouwrijpe grond tegen een minimaal marktconforme prijs. Door het sluiten van deze koopovereenkomst plus de verwerving door de gemeente van de eigendom van alle gronden en opstallen binnen de plangrenzen, is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

## HOOFDSTUK 8 Communicatie

### 8.1 Inleiding

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

### 8.2 Procedure

#### 8.2.1 (Voor)overleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan besproken met de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's -Hertogenbosch in het reguliere planoverleg van 10 maart 2010.

De Directie heeft het plan beoordeeld als zijnde een ontwerpbestemmingsplan en heeft aangegeven dat zij kunnen instemmen met de uitgangspunten en dat het plan niet meer officieel voor het vooroverleg behoeft te worden toegezonden.

Voorts zijn de volgende overlegpartners uitgenodigd tot het geven van een reactie.

1. VROM-Inspectie Zuid, Eindhoven;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
4. Brandweer Midden- en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
5. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn.

De instanties hebben tot 30 juli 2010 de gelegenheid gehad om een reactie te geven.

De instanties genoemd onder 1 en 4 hebben een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

De instanties genoemd onder 2 en 5 hebben aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied en de instantie onder 3 heeft geen reactie gegeven.

#### 1. VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie heeft aangegeven dat in de toekomst de resultaten van het vooroverleg in het ontwerpplan dat ter inzage wordt gelegd, verwerkt moeten zijn.

Commentaar:

Hieraan zal gehoor gegeven worden.

#### 4. Brandweer Midden- en West-Brabant.

De Brandweer verzoekt in het bestemmingsplan rekening te houden met hetgeen gesteld is in de Bouwverordening Breda 2007 en de Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid ten aanzien van de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid.

Commentaar:

Hiermee zal rekening gehouden worden. Na telefonisch overleg is voorts een inrichtingstekening van het gebied toegezonden aan de Brandweer ter beoordeling of voldaan is aan de bluswatervoorziening.

#### 8.2.2 Inspraak

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak van 8 april 2010 tot en met 19 mei 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is een inspraakbijeenkomst gehouden op 14 april 2010. De ingekomen reacties zijn verwerkt in een aparte commentaarnota. Daar waar nodig, is het plan op onderdelen aan de inspraakreacties aangepast. De insprekers hebben een afschrift van de commentaarnota toegezonden gekregen en de nota is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

#### 8.2.3 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken ) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van terinzagelegging heeft iedereen de mogelijkheid gehad schriftelijk of mondeling zienwijzen tegen het plan of onderdelen daarvan in te brengen. Deze zienwijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in het raadsvoorstel. De zienwijzen 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.

#### **8.2.4 Beroep**

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