

## **Toelichting**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Heilaarpark geldende bestemmingsplannen zijn voor een deel ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer sinds 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter.

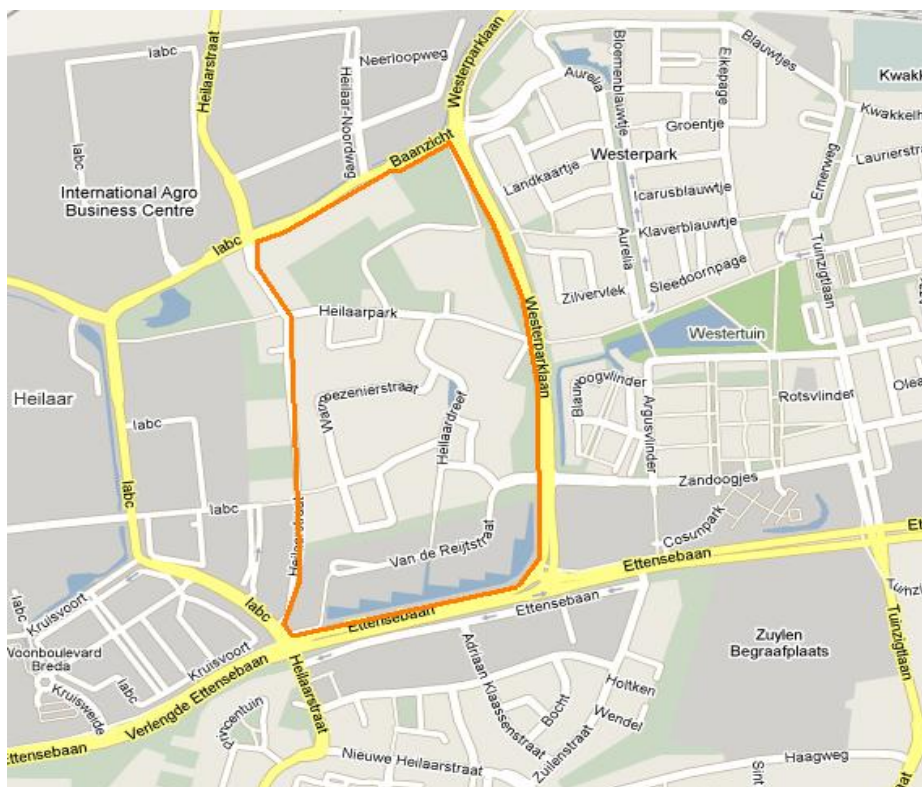
Hiernaast zijn voor delen van het plangebied artikel 19 WRO procedures gevoerd waarmee is afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Het betreft met name woningbouwlocaties. Niet al deze woningen zijn inmiddels gebouwd. De bouwtitels worden wel meegenomen in dit bestemmingsplan.

Ten slotte wordt in het gebied ten noorden van de straat Heilaarpark de bouw van twee woonclusters gecombineerd met een parkontwikkeling mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkeling is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Door de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunningen (Wabo) en enkele kleine aanpassingen in het bouwplan kan voor deze ontwikkeling geen vergunning meer op basis van de verleende vrijstelling worden verleend.

Het doel is het verkrijgen van een up-to-date bestemmingsplan waarin alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied Heilaarpark ligt in het westen van Breda. Het plangebied wordt in het westen begrensd door het bedrijventerrein IABC, in het oosten door de woonwijk Westerpark en in het noorden en zuiden door respectievelijk bedrijventerrein Heilaar-Noord en de woonwijk Princenhage. De ligging en de begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: ligging plangebied

### **1.3 Vigerende bestemmingsplannen**

Onderhavig bestemmingsplan Heilaarpark vervangt drie bestemmingsplannen in zijn geheel. Dit zijn de bestemmingsplannen:

- Adriaan Klaassenstraat e.o., vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2000 en goedgekeurd door GS op 7 november 2000;
- Adriaan Klaassenstraat e.o., Partiële herziening 2000/1, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2001 en goedgekeurd door GS op 17 mei 2001;
- Bedrijventerrein A. Klaassenstraat, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2003 en goedgekeurd door GS op 12 februari 2004.

### **1.4 Planvorm**

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor Heilaarpark staat min of meer vast. Hierdoor is er in hoofdzaak sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt dient voor de juridische regeling.

Binnen de grenzen van het plangebied wordt één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. In het noordelijk deel van het plangebied (landgoed Heilaar) worden twee woonclusters gecombineerd met een landschapspark ontwikkeld. Het betreft in totaal circa 100 woningen.

### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' zijn allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts 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 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 'Communicatie' gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, evenals een beschrijving van de verdere procedure.

## Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke en 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. Tot slot zijn in dit hoofdstuk de ontwikkelingen die in het plangebied verwacht worden, beschreven.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

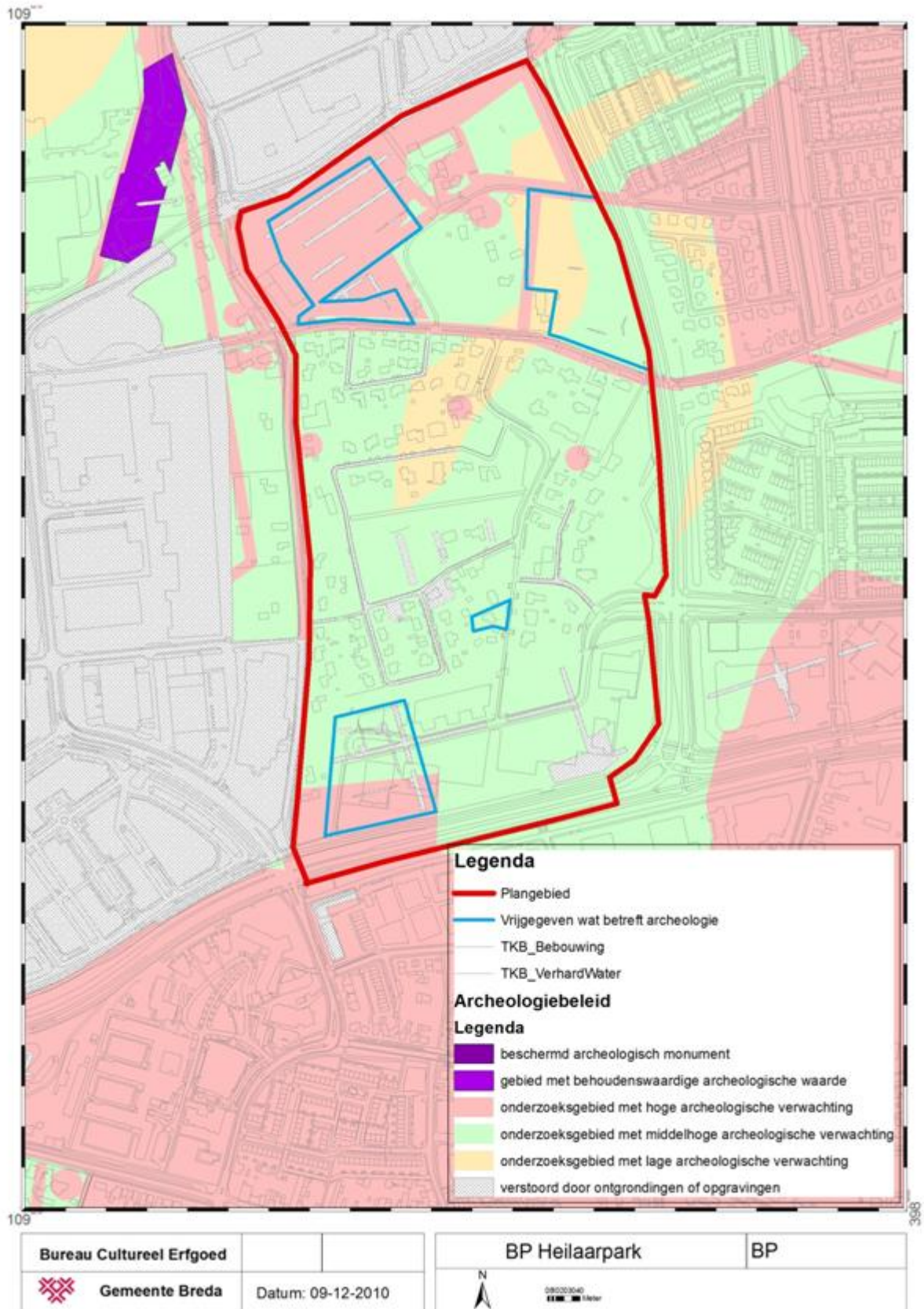
#### 2.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

##### Archeologie

In het plangebied liggen zones van hoge, middelhoge en lage verwachting volgens de *Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie* (figuur 2). In het noord- en zuidwesten heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. De rest van het plangebied heeft over het algemeen een middelhoge verwachting, behalve een smalle strook van het noordoosten tot in het centrum van het plangebied dat gesitueerd is ter hoogte van de lage zandgronden rond het beekdal bij Heilaar, dat een lage verwachting heeft.

Een aantal delen van het plangebied zijn als verstoord aangemerkt op de *Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie* omdat er al archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd. Als gehele percelen of delen van percelen na het archeologisch onderzoek middels een selectiebesluit zijn vrijgegeven voor wat betreft archeologie is dit aangegeven op de kaart middels een blauwe lijn. Voor de gebieden binnen deze blauwe lijn en de ontgronde delen van het plangebied is geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk. Deze al onderzochte gebieden bevinden zich langs de zuidgrens van het plangebied (langs de Ettensebaan) en in het noordelijke gedeelte van het plangebied (de nieuwe woningbouwclusters in het gebied tussen de Heilaarpark en Baanzicht). In deze beide gebieden is het Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) opgevolgd door een opgraving (AO) omdat er behoudenswaardige archeologische sporen zijn aangetroffen. Bij het onderzoek langs de Ettensebaan betreft het een boerenerf uit de 12<sup>e</sup> eeuw. Het onderzoek in noordelijk deel van het plangebied heeft drie huisplattegronden uit de ijzertijd opgeleverd. Op het perceel van Heilaardreef 17 is ook een IVO-P uitgevoerd hierbij zijn echter geen behoudenswaardige archeologische sporen aangetroffen. Het selectiebesluit van het onderzoek in het noordelijk deel is als bijlage toegevoegd. De overige onderzochte terreinen zijn reeds bebouwd, waardoor de onderzoeken voor dit bestemmingsplan geen waarde meer hebben.

Qua bekende archeologische waarden is het nog belangrijk te vermelden dat grenzend aan de noordwest hoek van het plangebied zich een gebied van behoudenswaardige archeologische waarde bevindt. Tijdens opgravingen zijn op deze locatie restanten van een linie uit de eerste helft van de zeventiende eeuw aangetroffen.



Figuur 2: Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie

Om de archeologische verwachtingswaarden in het gebied te beschermen is op de verbeelding bij dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

De volgende waarderings worden gehanteerd:

#### *Archeologische monumenten*

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

#### *Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden*

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

#### *Terreinen met een hoge archeologische verwachting*

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan dertig centimeter is en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. De verstoorder betaalt.

#### *Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting*

Bodemingrepen die dieper gaan dan dertig centimeter en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Ook hier betaalt de verstoorder.

#### *Terreinen met een lage archeologische verwachting*

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

#### *Verstoorde terreinen*

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

### **Historische geografie**

In het gebied bevinden zich meerdere historisch geografische relictten. De Heilaarstraat stond van oorsprong bekend als Kerkweg van Burgst of Burgste Dreef.

Het gebied wordt in oost-westelijke richting doorsneden door de centraal gelegen weg Heilaarpark, oorspronkelijk de Leursebaan geheten. De Leursebaan was een belangrijke middeleeuwse verbindingroute van Breda naar het Leur via het Liesbos. Ten noorden van de voormalige Leursebaan liggen de deels nog zichtbare relictten van het voormalige landgoed Heilaar. Het landgoed Heilaar is ontstaan uit een middeleeuwse hoeve, die in de veertiende eeuw acht hectare groot was. In de zestiende eeuw was er al sprake van een huis bij deze hoeve. In de zeventiende eeuw werd het landgoed (ook wel "Orsmaal" genoemd) uitgebreid met een omwaterd park, een omgracht huis, en twee dreven. De eerste (toren) dreef was gericht op de kerktoren van Princenhage, de tweede richtte zich op het kasteel van Breda. Bij de boerderij werd rond 1840 een herenhuis "Klein Heilaar" gebouwd en een in Engelse stijl aangelegd slingerbos met vijvers. De overblijfselen van landgoed Heilaar zijn deels nog afleesbaar in het landschap ter plaatse van Heilaarpark. Met name de beide dreven tekenen zich nog duidelijk af.

### **Gebouwd erfgoed**

Binnen het plangebied Heilaarpark bevinden zich geen beschermde monumenten.

## 2.2.2 Bebouwingsstructuur

De bestaande bebouwing binnen het bestemmingsplan is te verdelen in drie clusters:

- cluster noord: het voormalige landgoed Heilaar met omliggende gronden;
- cluster middel: de gerealiseerde vrije kavels op voormalige tuinbouwgrond;
- cluster zuid: het bedrijventerrein langs de Ettensebaan.

Elk van deze clusters heeft een eigen bebouwingsstructuur.

### Cluster noord

De oorspronkelijke bebouwing van het landgoed Heilaar is niet meer aanwezig. Wel bestaat het landgoedpark nog. Rondom het landgoed staan verspreid enkele woningen. Daarnaast zijn op twee plaatsen gronden gereserveerd voor een woningbouwontwikkeling van in totaal ca. 100 woningen.

### Cluster midden

Het deel van het plangebied ten zuiden van de weg Heilaarpark is een voormalig tuinbouwgebied dat is omgevormd naar een woonbuurt met vrijstaande woningen op grote kavels. Langs de randen van de woonbuurt aan de Heilaarstraat, het Heilaarpark en de zuidrand langs het bedrijventerrein zijn kavels met een gemiddelde grootte van circa 900 m<sup>2</sup> uitgegeven. In het middengedeelte is de gemiddelde oppervlakte van een kavel circa 1750 m<sup>2</sup>. Een beperkt aantal kavels zijn nog niet bebouwd.

### Cluster zuid

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn bedrijven gerealiseerd gericht op de Ettensebaan één van de stadsassen van Breda. De bedrijven zijn/worden gerealiseerd met een hoge architectonische uitstraling in een groene setting.

## 2.2.3 Groen

Voor de ontwikkeling van het woongebied en het bedrijventerrein in het plangebied zijn ontwikkeld bestond het groen in het plangebied uit twee onderdelen; het besloten landgoed in het noorden en het open tuinbouwgebied in het zuiden. Hiervan bestaat het landgoed nog steeds.

De kern van het besloten landgoed wordt gevormd door het nog bestaande restant van het oude landgoed Heilaar. Het karakter van het landgoed en omgeving wordt vooral bepaald door gevarieerdheid. Variatie in typen beplanting (solitaire bomen, lanen, houtwallen, bosschages, houtopstanden, privé-tuinen, weiden) en variatie in de mate van open en geslotenheid.

Met de ontwikkeling van de woonbuurt Heilaar is tussen de woonbuurt en de Westerparklaan een ecologische verbindingzone gereserveerd die de Ettensebaan verbindt met het landgoed. De kern van de zone is een watergang met een inzijgingszone, omgeven door verspreid liggende opgaande struweel-beplanting. De ecologische zone wordt met water gevoed door de woonpercelen via een wadisysteem en de waterpartij tussen de Ettensebaan en het bedrijventerrein. Het wadisysteem vormt een groene dooradering van het plangebied.

## 2.2.4 Verkeer

### Wegencategorisering

Het plangebied wordt begrensd door wegen. Twee van deze wegen, de Ettensebaan in het zuiden en de Westerparklaan in het oosten zijn stadsontsluitingswegen. Stadsontsluitingswegen vormen de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstanden.

De noordelijke grens van het plangebied wordt begrensd door de wijkontsluitingsweg Baanzicht. Deze wijkontsluitingsweg vormt samen met de erftoegangsweg Heilaarstraat de belangrijkste ontsluiting van het woongebied Heilaar. Het zuidelijk deel van het woongebied en het bedrijventerrein worden rechtstreeks via de Westerparklaan ontsloten.

Alle straten in de wijk zijn als erftoegangswegen gecategoriseerd. Deze wegen vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijk is als 30km/uur-gebied ingericht.

## Openbaar vervoer

Binnen het plangebied is geen openbaar vervoer aanwezig. De dichtstbijzijnde bushaltes voor bewoners van de woonwijk Heilaar liggen net buiten het plangebied: één nabij de hoek IABC - Ettensebaan aan de rand van de Woonboulevard ten zuiden van het plangebied en één aan de Heilaarstraat nabij de hoek met het Baanzicht ten noorden van het plangebied.

## Fietsverkeer

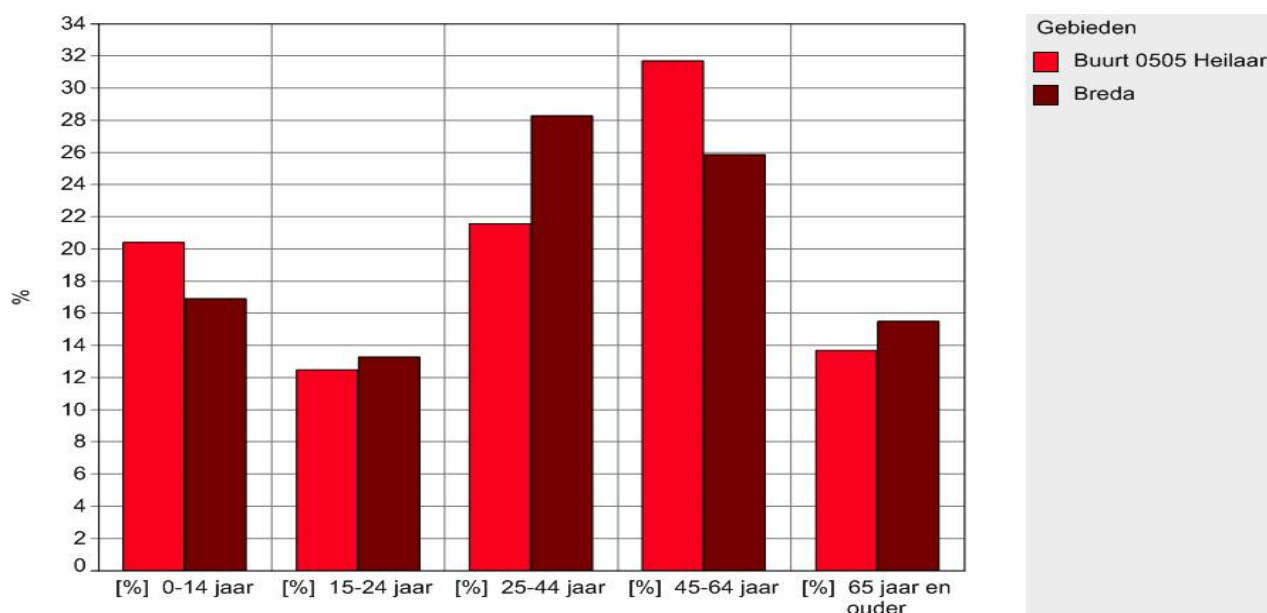
Het hoofdfietsnetwerk van Breda is onderverdeeld in lange lijnen fietsroutes en verbindende fietsroutes. Door het plangebied loopt langs de weg Heilaarpark een lange lijnen fietsroute als verbinding tussen de binnenstad van Breda, via het Liesbos naar Etten-Leur. Daarnaast liggen aan de randen van het plangebied, langs de Westerparklaan en de Ettensebaan fietspaden als verbindende fietsroutes.

## 2.3 Functionele structuur

Binnen Heilaarpark zijn twee hoofdfuncties te onderscheiden: wonen en bedrijvigheid. Daarnaast heeft de openbare ruimte in het plangebied een belangrijke recreatieve functie. In deze paragraaf is nader ingegaan op de verschillende functies in Heilaarpark. Voor het beleid inzake de functies wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

### 2.3.1 Wonen

In het totale gebied Heilaar (inclusief het bedrijventerrein aan de andere zijde van de Heilaarstraat) wonen 319 mensen in 119 woningen (stand per 1 januari 2010). Voor wat betreft bevolkingsopbouw in leeftijdsgroepen in vergelijking met het gemiddelde van Breda valt op dat in Heilaar meer jeugdigen in de groep 0-14 wonen en meer mensen in de leeftijdsgroep 45 tot 64 jaar. (zie figuur 3)



Figuur 3 Bevolkingsopbouw per leeftijdscategorie in vergelijking met geheel Breda

### 2.3.2 Bedrijven

Het zuidelijk deel van het plangebied vormt een klein bedrijventerrein rondom de Van de Reijtstraat. Op het terrein mogen lichte bedrijven zich vestigen in de milieucategorieën 1, 2 en 3. Hierbij is het verschil gemaakt dat in de strook nabij het woongebied Heilaar uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan en in de zone langs de Ettensebaan ook milieucategorie 3.



### **2.3.3 Recreatie**

Binnen het plangebied Heilaarpark liggen diverse openbare terreinen. Deze kunnen een beperkte recreatieve functie vervullen. In het noordelijk deel wordt na de bouw van de woningen een park aangelegd, waarin naast diverse wandelpaden ook een speelterrein en jeu de boulesbaan zullen worden aangelegd.

### **2.4 Ontwikkelingen**

Ten noorden van de straat Heilaarpark worden twee woonlocaties gecombineerd met een landschapspark ontwikkeld. Het betreft in totaal maximaal 100 woningen in diverse woningtypes. Voor deze ontwikkeling is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Door de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunningen (Wabo) en enkele kleine aanpassingen in het bouwplan kan voor deze ontwikkeling geen vergunning op basis van de verleende vrijstelling meer worden verleend.

Daarnaast zijn in het plan nog enkele kleine ontwikkelingslocaties opgenomen. Dit zijn allemaal locaties waar op basis van het bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." of op basis van verleende artikel 19 WRO vrijstellingen al de bouw van woningen mogelijk is gemaakt, maar voor deze woningen zijn echter nog geen bouwvergunningen verleend. Één van deze bouwvlakken (ten zuiden van het voormalige landgoed) is op verzoek van de eigenaar van het perceel veranderd van vorm.

Binnen het plangebied zijn verder geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

#### **Ontwikkeling Landgoed Heilaar (noordelijk deel)**

De ontwikkeling van Landgoed Heilaar bestaat uit twee bouwclusters met woningen en de inrichting van een park (zie figuur 4).

##### Bouwcluster A

Het bouwcluster A bestaat uit een besloten bouwcluster bestaande uit aaneen gebouwde terraswoningen als zuidelijke begrenzing en een appartementengebouw als oostelijke begrenzing. In het noorden wordt het bouwcluster begrensd door de geluidswal langs de weg Baanzicht. Hier tussenin is een veld met patiowoningen gesitueerd.

De terraswoningen en het appartementengebouw worden gebouwd in drie bouwlagen. De patiowoningen op het binnenterrein bestaan uit twee bouwlagen met een optionele derde bouwlaag op een gedeelte van de bebouwing. Onder het appartementencomplex wordt een (privé) stallingsgarage gerealiseerd. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de patio- en terraswoningen worden bij de woningen zelf gerealiseerd.

##### Bouwcluster B

Binnen bouwcluster B worden 20 twee onder één kap woningen gerealiseerd op percelen van ca. 380 m<sup>2</sup> tot ca. 520 m<sup>2</sup>. De woningen krijgen een grondvlak van ongeveer 180-190 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van circa 10 meter.

##### Inrichting buitenruimte landgoed

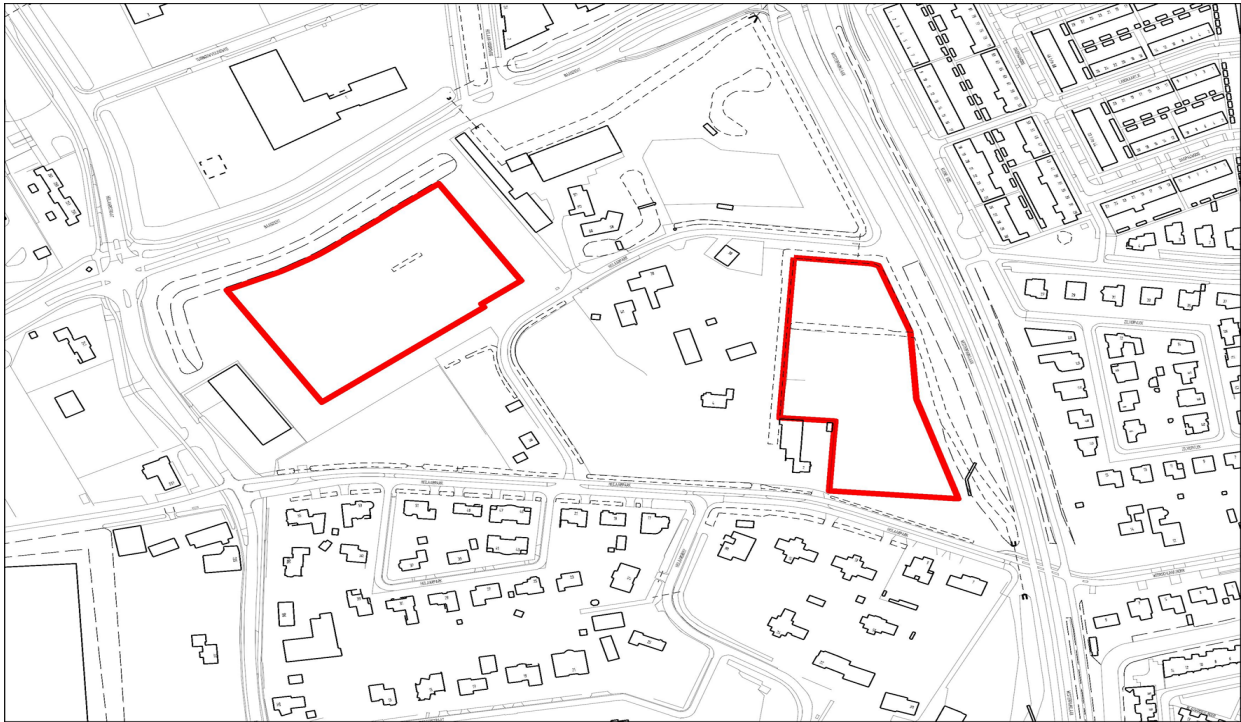
Heilaarpark is gelegen in een groene en rustige enclave met een bestaand landgoed midden in een sterk verstedelijkt gebied. De ligging aan de voormalige Leursebaan (nu: Heilaarpark) maakt het gebied tot een landschappelijke en ecologische stapsteen tussen de singels van de binnenstad en het buitengebied.

Een variatie aan karakteristieke landgoedelementen zijn in Heilaarpark aanwezig: monumentale dreevestructuren (lanen), vijvers, bos, struweel, weides en (zand)paden.

De vigerende bestemming "Landgoed" behelst het behoud, herstel en/ of ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, woondoeleinden, verkeerdoeleinden zoals woonstraten, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

In het buitenruimteplan wordt één samenhangende groene parkruimte, als integraal onderdeel van het totale landgoedconcept ontworpen. Hiermee vindt schaalvergroting van het parkareaal plaats.

De randen van het totale landgoed worden als één samenhangend geheel ontworpen en afgestemd op de directe omgeving.  
De stijl van het nieuwe park refereert aan de karakteristieken van een landgoed en is op eigentijdse wijze vorm gegeven.



*Figuur 4 ligging Bouwclusters A en B*

## Hoofdstuk 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

Bij het maken van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor Heilaarpark weergegeven.

### 3.2 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (2006) worden vier algemene doelen geformuleerd:

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

Voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

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

#### Heilaarpark

Heilaarpark maakt als deel van Brabantstad deel uit van het tweede nationale stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is er op gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken.

In onderhavig bestemmingsplan is uitgangspunt dat toekomstige ontwikkelingen alleen plaats vinden op inbreidingslocaties in het stedelijk gebied. De woningbouwontwikkeling in Heilaarpark vormt een inbreidingslocatie in het stedelijk gebied en past hierdoor in de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 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.

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. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

In figuur 5 is een uitsnede opgenomen uit de kaart van de structuurvisie. Uit de kaart blijkt dat het plangebied grotendeels ligt binnen het stedelijk concentratiegebied. Binnen het stedelijk concentratiegebied dient het merendeel van de verstedelingsopgave te worden gerealiseerd.

### **Heilaarpark**

Heilaarpark 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. De ontwikkeling van de woningbouw binnen Heilaarpark past binnen dit beleid.

## **3.3.2 Verordening ruimte**

### **Algemeen**

Vanaf 1 juni 2010 is de provinciale 'Verordening ruimte (fase 1)' in werking getreden en op 10 december 2010 is de 'Verordening ruimte (fase 2)' vastgesteld. In de verordening fase 2 is een geïntegreerde tekst opgenomen van de twee fases. In de verordening ruimte is de Structuurvisie uitgewerkt in concrete regels die moeten worden overgenomen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

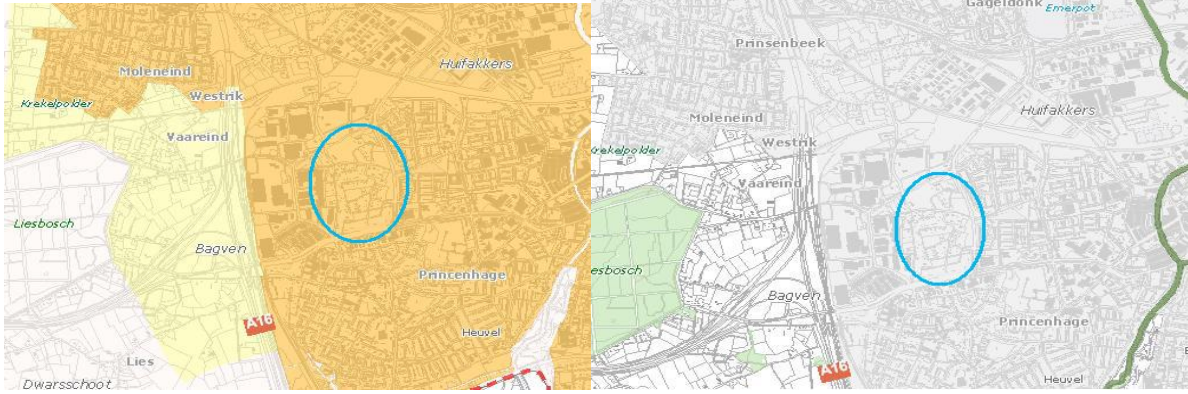
Deze verordening geldt voor de Brabantse gemeenten als kader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en bevat regels voor:

- 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.

In de verordening ruimte zijn in artikel 3.5. regels opgenomen voor de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen moet een verantwoording bevatten over de wijze waarop de plannen passen binnen de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg en hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.


### **Heilaarpark**

Het plangebied Heilaarpark ligt volgens de kaarten bij de provinciale Verordening ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend toegestaan in het bestaand stedelijk gebied. Voor het plangebied zijn geen extra regels opgenomen met betrekking tot bijvoorbeeld ecologische hoofdstructuur of waterberging. De motivering voor de nieuwbouwwoningen in het plangebied is opgenomen in paragraaf 4.2 Ontwikkelingen.




 Besluitgebied


**1: Bestaand stedelijk gebied**

 Bestaand stedelijk gebied

**2: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling**

 Stedelijke regio


 Landelijke regio


 Ruimte voor beek- en kreekherstel


 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

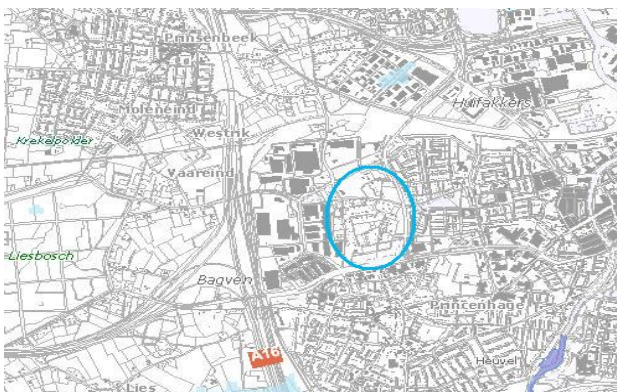
 Gebied integratie stad-land

**3: Ecologische hoofdstructuur**

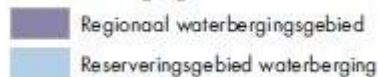
 Zoekgebied voor ecologische verbindingzone

 Ecologische hoofdstructuur

 Attentiegebied ehs



#### 4: Waterberging



Figuur 5: deelkaarten 1/2, 3 en 4 van de verordening ruimte

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

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

Heilaarpark is in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen als consolidatiegebied. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken naar eventuele kleinschalige ontwikkelingen met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

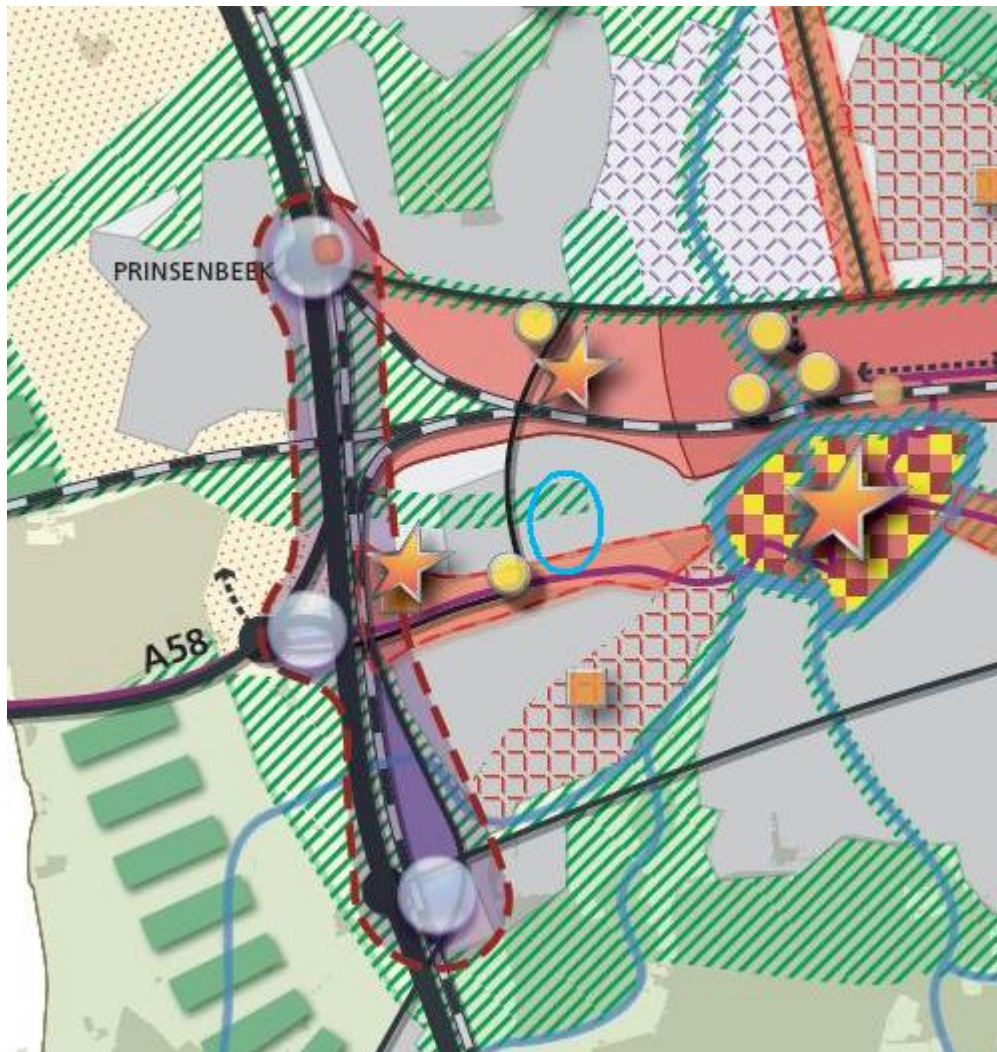
Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van het geheel aan milieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en hogere parkeerdruk. Voor de kwaliteit van wonen worden woonprogramma's en basispakketten voor voorzieningen opgesteld volgens Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI).

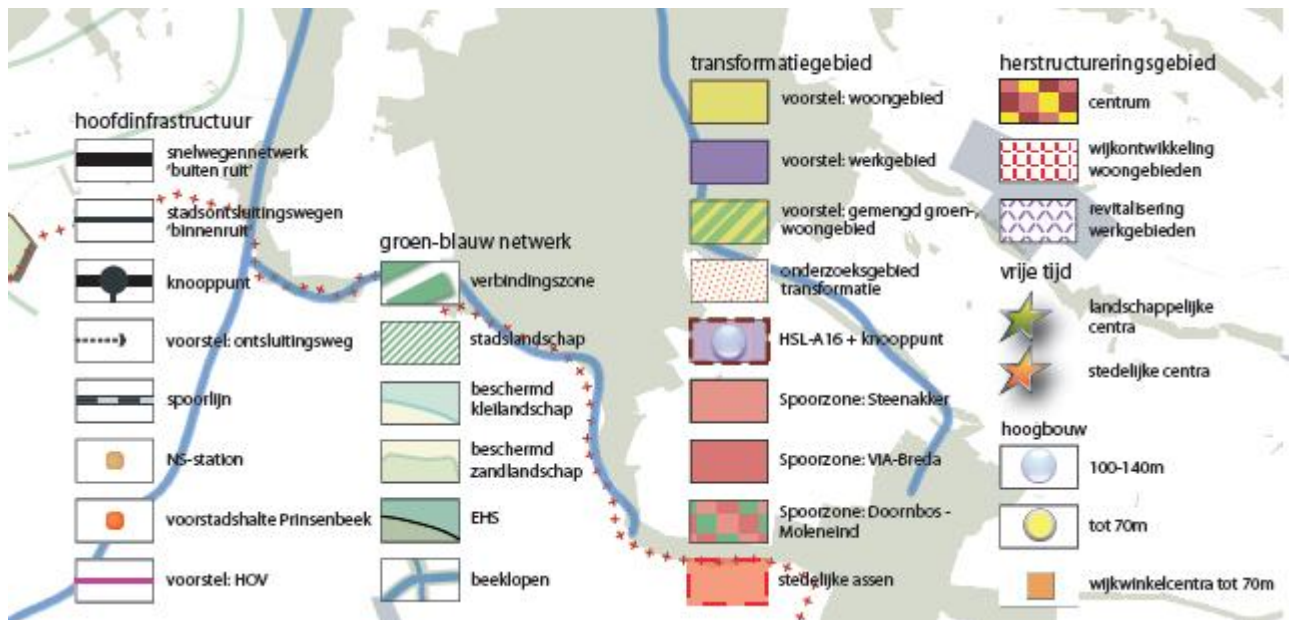
In consolidatiegebieden zijn ontwikkellocaties niet uitgesloten, maar worden zeer bewust gekozen, bijvoorbeeld intensivering van ruimtegebruik rond (winkel)voorzieningen en bij gewenste functieveranderingen.

Het voormalige landgoed Heilaar en de directe omgeving hiervan hebben hiernaast de aanduiding Stadslandschap. Recreatief belangrijke delen van de grotere landschappelijke eenheden vormen, aangevuld met andere groenzones en waterstructuren in en direct om de stad, samen het Stadslandschap. Hierin mag geen grootschalige verstedelijking worden gepland. Zo kan de ruimtelijke ontwikkeling van Breda verder worden ingebed in de totale landschapsstructuur. De belangrijke kwaliteit van een organisch gegroeide stad, verweven met het landschap, blijft zo behouden en wordt verder uitgebouwd.

De Ettensebaan samen met het bestaande bedrijventerrein ten noorden van de Ettensebaan heeft de aanduiding Stedelijke as. De stedelijke assen Claudius Prinsenlaan, Lunetstraat, Ettensebaan en Terheijdenseweg als stadsentrees vanaf A27, A16 en A59 ondergaan transformaties gericht op intensivering van ruimtegebruik. De eigen identiteit van de assen wordt versterkt, dat geldt voor het functieprofiel, de ontwikkelingssnelheid en het ruimtelijk beeld. De Ettensebaan wordt geflankeerd door laanbeplanting en bebouwing die vanaf de A16 in schaal verkleint, met naar de binnenstad perifere detailhandel, kantoren en woonfuncties. De woonboulevard vormt een tweede stedelijk centrum van Breda en een belangrijke vrijetijdscuster.

De woningbouw ontwikkelingen binnen het plangebied betreffen geen grootschalige ontwikkelingen en zijn afgestemd op het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. Parallel aan de woningbouwontwikkeling zal geïnvesteerd worden in het landschap door aanleg van een openbaar park. De ontwikkelingen passen hiermee in het beleid van de structuurvisie.





Figuur 6: kaart structuurvisie Breda 2020

### 3.4.2 Wonen

#### Woonvisie

De door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Breda (september 2007) geeft de stand van het wonen in Breda, reageert op de ontwikkelingen en trends en zoekt oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. In de visie op wonen zijn 'vitaliteit', 'kwaliteit', 'keuzemogelijkheid' en 'samen doen' de centrale thema's.

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

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

- 30% van de nieuwbouwproductie bestaat uit bereikbare woningen;
- 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 bestaande woningen en de nog te bouwen woningen binnen Heilaarpark dragen bij aan een gevarieerd aanbod van verschillende woningtypen.

#### Geslacht Wonen voor Iedereen (GWI)

Geslacht Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun gebied kunnen wonen.

GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- voldoende en geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;



- de aanwezigheid van primaire voorzieningen (winkels, OV, bank/postkantoor e.a.);
- de aanwezigheid van benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

In het kader van het GWI-beleid is Breda verdeeld in 15 GWI-gebieden. Per wijk is in kaart gebracht hoeveel voorzieningen er zijn voor wonen, zorg en welzijn. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWI-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn. Heilaarpark ligt niet binnen de grenzen van een GWI-cirkel rondom een centrale zone. De dichtsbijzijnde centrale zone ligt in de wijk Tuinzigt rondom het winkelcentrum en de voorzieningen aan de Acaciastraat. Voor het plangebied betekent dit dat het gebied niet geschikt is voor nieuwbouwwontwikkelingen voor zorgbehoevende mensen.

## Hoofdstuk 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

### 4.1 Beheer

Doelstelling van het bestemmingsplan Heilaarpark is het behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied. De wijk Heilaarpark is ruim en groen van opzet en de woningen staan op grote kavels. Deze sterke punten moeten gekoesterd worden en worden waar mogelijk in dit bestemmingsplan verankerd.

### 4.2 Ontwikkelingen

Daarnaast bevat het bestemmingsplan de ontwikkelingen zoals omschreven in paragraaf 2.4 met als doel een nieuw waardevol woongebied toe te voegen in het noordelijk deel van de wijk. De inrichting van het landgoedpark heeft als doel een recreatievoorziening te bieden voor alle inwoners van de wijk. Ook krijgt het park een waterbergende functie en heeft het een toegevoegde waarde voor de natuur.

#### Verschillen met vigerende bestemmingsplan

De afwijking van de ontwikkelingen zijn niet zodanig groot dat een toename van eventuele hinder bij omwonenden wordt veroorzaakt. Het bouwvlak van bouwcluster A is verschoven. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing blijft echter ca. 47.5 meter, waardoor geen onevenredige toename van privacy verlies ontstaat.

De woningen binnen het bouwcluster B worden gerealiseerd binnen hetzelfde bouwvlak zoals is opgenomen in het bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o.". Doordat er nu 20 woningen worden gerealiseerd in plaats van de 5 zoals in het bestemmingsplan opgenomen, betekent dit een toename van het aantal verkeersbewegingen in dit deel van het plangebied. De bestaande verkeersstructuur kan deze toename echter aan en is dusdanig dat geen onaanvaardbare verkeershinder ontstaan. Voor het gehele project worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein.

#### Verschillen met vrijstelling artikel 19, lid 2 WRO

	<u>vrijstelling 19, lid 2 WRO</u>	<u>Bestemmingsplan Heilaarpark</u>
Bebouwings% blok A	Niet expliciet aangegeven	voor blok A is aangegeven dat 70% bebouwing mogelijk is
Bebouwings% blok B	De woningen krijgen een grondvlak van ongeveer 180-190 m <sup>2</sup>	twee-aaneenwoningen:50%, met een maximum van 200 m <sup>2</sup>
Maximale bouwhoogte blok A	Terraswoningen: 9,6 meter Appartementsgebouw: 3 lagen ca. 10 meter Patiowoningen: twee bouwlagen,optioneel een derde bouwlaag	Bouwhoogte terraswoningen en patiowoningen max. 10 meter. Bouwhoogte appartementsgebouw max. 11 meter
Entree parkeerkelder	De entree van het blok A bevindt zich tussen het appartementencomplex en de terraswoningen. De entreeconstructie geeft toegang tot het maaiveld en de parkeerkelder (aan de zuidzijde van het gebouw).	De entree van van het maaiveld van blok A bevindt zich tussen het appartementencomplex en de terraswoningen. De toegang van de parkeerkelder is verplaatst naar de noordzijde (Baanzichtzijde) van het gebouw. Ten behoeve van die toegang is het bouwvlak beperkt vergroot (uitsluitend ten behoeve van de toegang).

Aantal woningen blok A	Vrijstelling voor exact 80 woningen:	Maximaal 80 woningen
------------------------	--------------------------------------	----------------------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 blokken van 10 aaneengesloten terraswoningen</li> <li>- een appartementsgebouw met 32 appartementen</li> <li>- 28 patiowoningen</li> </ul>	
Aantal woningen blok B	Vrijstelling voor exact 20 woningen, 2-onder-1-kap woningen	Maximaal 20 woningen

### Verkeer

Naar aanleiding van de toename van het aantal verkeersbewegingen is door het bureau Via.nl een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersveiligheid. De conclusie van dit onderzoek is: De ontwikkeling van het landgoed leidt tot een verdubbeling van het aantal motorvoertuigbewegingen op de weg Heilaarpark. Deze weg kan deze, in totaal 90 motorvoertuigbewegingen tijdens het drukste spitsuur in de toekomstige situatie, prima verwerken zonder dat dit leidt tot verkeersveiligheidsknelpunten. Daarnaast zijn op beide kruispunten geen (nieuwe) knelpunten te verwachten door de toename van verkeer. Beide kruispunten zijn in principe voldoende ingericht om dit nieuwe aanbod van verkeer op een verkeersveilige manier te kunnen verwerken.

Het fietspad dat ten zuiden van de plangebieden loopt, is deel van het totale fietspad dat loopt van de Tramsingel in Breda tot de lage Vaartkant in Etten-Leur. Op dit fietspad hebben fietsers voorrang op het autoverkeer, behoudens het kruispunt met de Westerparklaan, wat met verkeerslichten is geregeld. Op verschillende delen wordt het fietspad reeds doorkruist, bijvoorbeeld op de Meidoornstraat waar acht zijstraten op het fietspad uitkomen. Verkeerskundig is het daarbij van belang goede constructies te maken welke zorgen voor voldoende veiligheid. Een toename van het verkeer wil niet perse zeggen dat het verkeersonveiliger wordt. Als de situatie veilig is ingericht is de kans op ongevallen minimaal.

De aansluiting van het Buurstedestraatje over het fietspad naar Heilaarpark zal aangepast moeten worden voor de verwerking van het autoverkeer. Van belang is dat er een goed uitzicht is vanuit het Buurstedestraatje richting fietspad om te komen tot een veilige situatie.

Van belang is dat bij de gekozen ontsluiting gebruik gemaakt wordt van de bestaande structuren en dat geen nieuwe aansluiting aangelegd wordt. Door de gekozen verkeersontsluiting beperkt de verkeersdruk zich vanuit het nieuw te ontwikkelen woongebied tot 1 punt, namelijk de aansluiting van het Buurstedestraatje op het Heilaarpark.

Het nieuwe woongebied wordt daardoor omgeven door een ruime, groene parkzone welke niet doorsneden wordt door ontsluitingswegen en ander verkeersconstructies. Om voor het landgoed de juiste uitstraling te behouden, is het van belang om de groene rand om het plangebied te handhaven. De gekozen ontsluiting is gericht op de representatieve hoofdentree en zijn de meeste zijden van het nieuwe woongebied verkeerssluw en profiteren de toekomstige bewoners en omwonenden maximaal van het groene woongenot van het park.

### **Woningbouwprogrammering**

In de nota Koers Gezet 2020, die op 16 december 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn de beleidskaders voor de gemeentelijke programmering benoemd voor de periode tot 2020. In de nota wordt gesignaleerd dat het aantal woningen in voorbereiding de toekomstige vraag ruimschoots overstijgt en dat moet worden bijgestuurd. De herprogrammering houdt in dat de opgave voor woningbouw voor Breda is begrensd op 7.350 woningen in de periode 2009-2020. Deze woningbouwopgave van in totaal 7.350 woningen is in regionaal en provinciaal verband afgestemd.

Door het College van Burgemeester en Wethouders is het Regie en Actieplan vastgesteld voor de uitvoering van de nota Koers Gezet 2020. In het Regie en Actieplan is onderscheid gemaakt in verschillende categorieën van 'hardheid' van de bestaande plannen. De 100 nieuwbouwwoningen in onderhavige bestemmingsplan zijn ingedeeld onder de categorie 'ontwikkellocaties tot 2020' (hardheid 1 t/m 4). De woningen vallend onder de 'ontwikkellocaties tot 2020' zijn meegerekend binnen de opgave van 7.350 woningen en deze gaan na vaststelling van een bestemmingsplan vallen onder de harde plancapaciteit als bedoeld in de Verordening ruimte.

De woningen in onderhavig bestemmingsplan betreffen hoofdzakelijk grondgebonden woningen en deze sluiten aan op de kwalitatieve vraag in het plangebied. In 2009/2010 is een artikel 19, lid 2 WRO procedure doorlopen voor dit bouwplan. Bij het vertalen van de verleende vrijstelling in onderhavig bestemmingsplan is bezien in hoeverre de beoogde woningen aansluiten bij de marktvraag. Voor wat betreft de woningbehoefte is in het kader van de vrijstellingsprocedure door een plaatselijke makelaar onderzocht of aan de woningtypen, die deel uitmaken van de bouwplannen ook behoefte is. Op basis van de uitkomst van dit marktonderzoek is het woningbouwprogramma vervolgens nog enigszins bijgesteld. De woningtypen die thans onderdeel uitmaken van het in het bestemmingsplan Heilaarpark opgenomen woningbouwplan voor het landgoed Heilaar betreft, 28 patiowoningen, 20 terraswoningen, 20 twee-onder-een-kapwoningen en 32 appartementen.

Ook kwalitatief sluit het woningbouwprogramma aan bij de woningbehoefte in dit deel van Breda. Voor wat betreft de in het bouwplan opgenomen appartementen kan nog worden opgemerkt dat er zeker behoefte is aan appartementen in groenstedelijke en dorpse woonmilieus in Breda, dit geldt met name voor dit deel van Breda West. In de wijk Heilaarpark zijn op dit moment geen appartementen aanwezig.

Geconcludeerd is dat de beoogde grondgebonden woningen bijdragen aan de behoefte op stedelijk niveau en de te bouwen appartementen weliswaar niet nodig zijn op stedelijk niveau, maar wel bijdragen aan de behoefte in het plangebied. In het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn namelijk weinig appartementen aanwezig of gepland.

# Hoofdstuk 5 Milieu en Landschap

## 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 gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de huidige situatie, maar ook naar toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op het leefklimaat in het te ontwikkelen gebied en zijn omgeving.

Dit plangebied heeft voor het grootste deel een woonbestemming. Het woongebied wordt deels uitgebreid in het noordelijk deel van het plangebied. Het zuidelijke deel heeft een bedrijfsbestemming. Het plangebied wordt omgeven door drukke wegen en ten noorden en westen liggen bedrijventerreinen. Voorkomen moet worden dat het bedrijventerrein en omliggende wegen overlast opleveren voor de bewoners in het plangebied. Daarnaast dienen de bedrijven de ruimte om te ondernemen en een aantrekkelijke werkomgeving te behouden.

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

## 5.2 Bodem

Een bodemverontreiniging kan een risico's opleveren voor gezondheid of milieu. Deze risico's zijn in het verleden vrijwel altijd overschat. Daarom is het beleid de afgelopen jaren veranderd en wordt niet meer iedere verontreiniging gesaneerd. In plaats hiervan wordt er getoetst of er bij het voorgenomen gebruik van de locaties risico's zijn en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om deze risico's weg te nemen. In de praktijk komt het er op neer dat verontreinigingen meer "beheerd" worden in plaats van gesaneerd.

In het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit over het algemeen goed is. Op de bodemkwaliteitskaart die voor Breda is opgesteld is het gebied opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de streefwaarde. Dit wil zeggen dat de bodem schoon is.

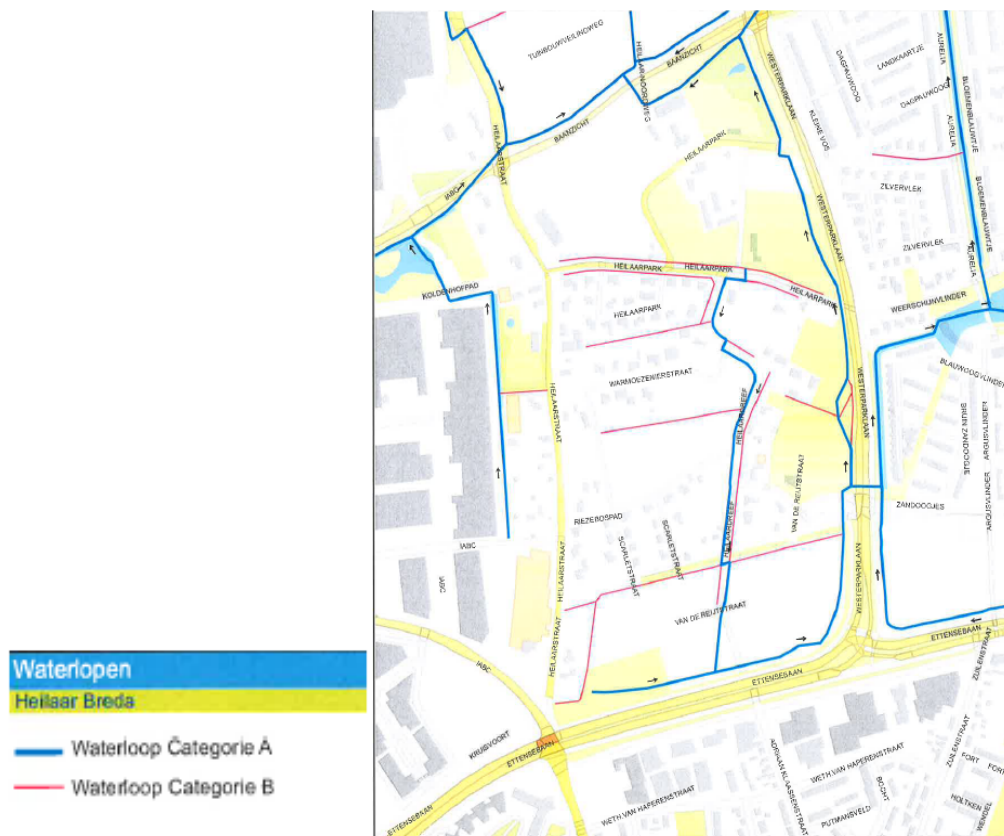
Op de nieuwbouwlocaties zijn bodemonderzoeken verricht. Hierbij zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een belemmering vormen voor de in het bestemmingsplan opgenomen functies.

## 5.3 Water

### 5.3.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Bethlehemloop. Het plangebied watert via sloten af naar de retentievijver langs de Ettensebaan, aan de zuidzijde van het plangebied. Vanuit de retentievijver stroomt het water langs de Westerparklaan naar de Bethlehemloop naar het noorden om uiteindelijk uit te monden in de Mark.

Op onderstaande kaart staan de categorie A en B waterlopen weergegeven zoals deze in de keur van het waterschap zijn opgenomen. Deze waterlopen zijn in beheer bij het waterschap. Langs deze waterlopen zijn onderhoudsstroken aanwezig.



Figuur 7: waterlopen plangebied

De waterlopen die door het gebied lopen zijn opgenomen in de ecologische structuur van Breda als natte groenstructuur.

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft een gescheiden rioelstelsel. Dit betekent dat het afvalwater en het hemelwater gescheiden worden afgevoerd. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioelstelsel afgevoerd naar de rioelwaterzuivering Nieuwveer. Het hemelwater wordt ter plaatse verwerkt. Om het hemelwater te bergen zijn aan de zuidelijke rand van het plangebied retentievijvers aangelegd. Hierin wordt het water opgevangen waarna het geleidelijk wordt afgevoerd naar de Bethlehemloop. In het woongebied zijn tevens een aantal wadi's aangelegd. Dit zijn voorzieningen waarin het hemelwater van de omliggende verharde oppervlaktes wordt opgevangen waarna het infiltreert naar het grondwater.

Het afvalwater van de bestaande woningen in de noordoostelijke hoek van het plangebied wordt via een drukriool afgevoerd naar het rioelstelsel van de gemeente Breda. Het hemelwater wordt apart afgevoerd naar de omliggende sloten.

In het plangebied is een grondwatertrap VII aanwezig. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) meer dan 80 cm-mv bedraagt.

### 5.3.2 Uitgangspunten

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te krijgen en te houden. In het kort kunnen de hoofdlijnen die worden aangehouden om dit te realiseren met de volgende twee drietrapsstrategieën worden samengevat:

waterkwantiteit:

1. water infiltreren,
2. water bergen,
3. waterafvoeren

waterkwaliteit:

1. water schoon houden,
2. vuil en schoon water scheiden,
3. vuil water zuiveren

Nieuwe ontwikkelingen dienen minimaal "waterneutraal" te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot een verslechtering van het watersysteem. Waar mogelijk dienen, mede gezien de verwachte klimaatverandering, verbeteringen te worden aangebracht.

In de praktijk betekent dit dat als het verhard oppervlak toeneemt of hemelwater wordt afgekoppeld van een gemengd stelsel, retentievoorzieningen moeten worden aangelegd om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak dient een retentievoorziening van 780 m<sup>3</sup> aangelegd te worden per hectare verhard oppervlak (toename). Bij afkoppeling van bestaand verhard oppervlak is de retentiecapaciteit die moet worden aangelegd afhankelijk van de situatie. Als richtlijn wordt hiervoor 150 m<sup>3</sup> per hectare verhard oppervlak aangehouden.

Ten behoeve van het onderhoud van de leggerwaterlopen dient aan beide zijde van de waterlopen een onderhoudsstrook van 4 meter obstakelvrij te blijven en 5 meter bebouwingsvrij ( geen gebouwen hoger dan 1,20 m en boomgroepen die het onderhoud kunnen belemmeren.). Indien hiervan wordt afgeweken dient hiervoor ontheffing te worden aangevraagd bij het waterschap.

Om te voorkomen dat schoon hemelwater wordt verontreinigd, dient dit waar mogelijk gescheiden verwerkt te worden van het afvalwater en dient gebruik gemaakt te worden van niet uitlogende bouwmaterialen.

Sinds kort is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater op zijn eigen terrein.

### **5.3.3 Invloed bestemmingsplan**

In het grootste gedeelte van het plangebied blijft de huidige situatie ongewijzigd. Hier worden geen nieuwe verharde oppervlakten toegevoegd. De nu aanwezige voorzieningen die ten behoeve van de waterhuishouding zijn aangelegd blijven behouden.

In het noorden van het plangebied ligt een ontwikkelingsgebied waarbinnen twee nieuwe woningbouwlocaties en een parklandschap worden gerealiseerd.

In het noordwesten van het ontwikkelingsgebied wordt een woningbouwcomplex ontwikkeld met een oppervlakte van circa 1,2 ha (wooncluster A). Dit bouwblok zal vrijwel in zijn geheel worden verhard. In het zuidoosten worden 20 woningen gerealiseerd binnen een gebied met een oppervlakte van circa 1,3 ha (wooncluster B). Hiervan zal naar schatting 50% worden verhard. Dit betekent dat het verhard oppervlakte hier met circa 0,65 ha toeneemt ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen.

De nieuwe woongebieden krijgen een gescheiden riolering. Het afvalwater wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente Breda. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de bergingsvijvers die bij de woonclusters worden aangelegd. Ten zuiden en oosten van wooncluster A wordt een waterpartij met een oppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup> aangelegd. Ten zuiden van Bouwblok B wordt een vijver met een oppervlakte circa 1.000 m<sup>2</sup> aangelegd.

De retentievijvers worden via een knijpconstructie aangesloten op de waterlopen in het gebied.

Om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd, dient een retentievoorziening aangelegd te worden van 780 m<sup>3</sup> per ha. Dit betekent dat een retentievoorziening van 950 m<sup>3</sup> bij wooncluster A moet worden aangelegd en één van 500 m<sup>3</sup> bij wooncluster B. Uitgaande van een waterspiegel van 0,5 m (tussen GHG en maaiveld) hebben de retentievoorzieningen bij de woonclusters A en B een capaciteit van respectievelijk 1000 m<sup>3</sup> en 500 m<sup>3</sup>. Dit is ruim voldoende om de toename van het verhard oppervlakte te compenseren.

De doorgaande waterlopen worden bestemd als water. Delen van de retentie en de wadi's liggen binnen de bestemming groen. De delen die als waterretentie worden ingericht krijgen de aanduiding water.

Om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen wordt bij voorkeur gewerkt met niet uitlogende bouwmaterialen. De waterkwaliteit zal naar verwachting niet verslechteren ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling.

### **5.3.4 Watertoets**

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

## **5.4 Ecologie**

### **5.4.1 Algemeen**

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

### **5.4.2 Regelgeving**

De gemeente Breda heeft een ecologische groenstructuur opgesteld. De ecologische groenstructuur maakt onderdeel uit van de totale groenstructuur en heeft meer dan het overige groen een ecologische functie. De ecologische groenstructuur wordt ecologisch beheerd en sluit aan op de landelijk vastgelegde Ecologische hoofdstructuur (EHS) en de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS).

Het doel van deze ecologische groenstructuur is om een groen-blauwe structuur te creëren en in stand te houden die zowel dient als leefgebied en migratienetwerk voor de ter plaatse thuishorende inheemse planten en dieren, als voor het beleven van natuur in de stad. 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. Voorkomen moet worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden. Op onderstaande de kaart is de ecologische groenstructuur van Heilaarpark weergegeven.





Fig.9: Gemeentelijke groenstructuur

Naast de ecologische functie heeft het groen een belangrijke functie voor de leefbaarheid in de stedelijke omgeving. Het groen in de stad biedt ruimte om te rusten te recreëren en kinderen te laten spelen. In de milieuvisie staat dat voor iedereen op loopafstand een groen-rustplaats aanwezig zou moeten zijn.

In verband met de verwachte klimaatverandering worden er ideeën ontwikkeld om de gevolgen hiervan te beperken. Groen kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren, omdat groen voor verkoeling zorgt op warme dagen.

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 ontheffing aangevraagd te worden bij het ministerie van ELI. Of deze ontheffing verleend wordt, is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

### 5.4.3 Onderzoek

In 2007 is een quick-scan flora-fauna uitgevoerd voor de twee woningbouwontwikkelingslocaties. Bij dit onderzoek zijn op de locaties waar de nieuwe woningen zijn geprojecteerd geen soorten aangetroffen die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van deze woningen. Wel dient de opgaande begroeiing indien noodzakelijk, buiten het broedseizoen (medio maart- medio juli) te worden verwijderd.

### 5.4.4 Conclusie

Al met al is de invloed van de toegelaten functies volgens dit bestemmingsplan op de groenstructuur en de ecologische waarde hiervan beperkt. De bestaande waarde worden middels dit bestemmingsplan beschermd en er worden geen beschermde soorten duurzaam verstoord.

## **5.5 Bedrijven**

### **5.5.1 Algemeen**

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

### **5.5.2 Regelgeving**

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG (2009) is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

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

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

### **5.5.3 Onderzoek**

Ten oosten en ten noorden van het plangebied liggen bedrijventerreinen. Deze locaties zijn opgenomen in het bestemmingsplan Heilaar. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de (toekomstige) woonbestemming binnen het plangebied Heilaarpark: op de locaties grenzend aan het plangebied zijn alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Op grotere afstand zijn ook hogere categorieën toegestaan.

Binnen het plangebied ligt aan de zuidzijde van het plangebied een bedrijventerrein. Grenzend aan de woningen worden alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Op grotere afstand ook categorie 3. Hiermee wordt voorkomen dat de woningen in en rond het plangebied onaanvaardbare hinder onder vinden van de omliggende bedrijven.

### **5.5.4 Conclusie**

De woonbestemmingen en de bedrijfsbestemmingen zijn op een goede wijze op elkaar afgestemd.

## 5.6 Geluid

### 5.6.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid ten gevolge van onrust en slapeloosheid. 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.

### 5.6.2 Regelgeving

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 geluid ook daar als storend kan worden ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, richt het beleid zich vooral op de bron van het geluid.

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

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai en spoorlawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Verder is door de gemeente Breda het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin zijn regels omtrent het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht. Deze geluidbronnen worden nader besproken in het kopje 'bedrijven'. In onderhavig bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer.

### 5.6.3 Onderzoek

#### *Spoorlawaai*

De ontwikkelingen liggen binnen de zones van de spoorlijnen Breda- Roosendaal (500m ) en Breda-Rotterdam (800m ). Gezien de grote afstand tot de spoorlijnen, de aanwezigheid van geluidschermen langs het spoor en afschermende bebouwing tussen het spoor en het plangebied is de geluidbelasting ter plaatse van de ontwikkelingen naar verwachting beperkt. Een akoestisch onderzoek is derhalve redelijker wijs niet noodzakelijk.

#### *Wegverkeerslawaai*

De nieuwe ontwikkelingen liggen binnen de geluidzones van de volgende wegen:

- Heilaarstraat;
- Baanzicht;
- Westerparkaan.

Om de impact van deze wegen op de nieuwe woningen te bepalen is door de gemeente Breda een akoestisch rapport opgesteld (rapportnummer 20092804-2, 28-06-2010).

Uit het onderzoek blijkt dat in cluster A de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Baanzicht voor een woning op een hoogte van 7,5 meter niet voldoet aan de norm (=48 dB). De geluidbelasting is hier 50 dB. Voor alle overige woningen wordt wel voldaan aan de norm.

Binnen cluster B voldoet de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Westerparklaan niet aan de normen. De maximale geluidbelasting op een woning is 54 dB. Dit betreft de noordoostelijk gelegen woning op een hoogte van 7,5 m. Door de woningen te voorzien van een zogenaamde "dove

gevel" (zonder te openen delen) in de kapconstructies wordt de hinder ten gevolge van de geluidsbelasting beperkt. Voor 10 woningen voldoet de geluidbelasting niet aan de norm. De maximale geluidbelasting op de te toetsen gevels bedraagt 52 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de criteria om hogere waarden vast te stellen. Op 27 juli 2010 heeft het college van B&W hogere waarden vastgesteld voor 1 woning in cluster A (max. 50 dB) en 10 woningen in cluster B (max. 52 dB).

#### **5.6.4 Conclusie**

De nieuwe woningen kunnen binnen de kaders van de Wet geluidhinder worden gerealiseerd.

### **5.7 Luchtkwaliteit**

#### **5.7.1 Algemeen**

Door luchtverontreiniging van onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral dicht 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.

#### **5.7.2 Regelgeving**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese regelgeving en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, fijn stof (PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen.

Naast de Wet luchtkwaliteit zijn bij beoordeling van de luchtkwaliteit de handreiking NIBM (Niet in Betekenende Mate), het besluit gevoelige bestemmingen en rekenregels projectsaldering van toepassing. In het algemeen kan gesteld worden dat nieuwe ontwikkelingen er niet toe mogen leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien 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.

#### **5.7.3 Onderzoek**

De nieuwe ontwikkelingen bevinden zich buiten de invloedzone van rijkswegen of provinciale wegen. Op basis hiervan vormt het Besluit gevoelige bestemmingen geen belemmering.

In het plangebied worden maximaal 100 nieuwe woningen gebouwd. De totale toename aan woningbouw en/of overige bebouwing voldoet aan het criterium Niet In Betekenende Mate (NIBM), zoals gedefinieerd in de Handreiking Besluit NIBM (500 woningen). Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkelingen gezien de beperkte omvang, vrijwel geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er zijn op basis hiervan geen aanvullende berekeningen luchtkwaliteit noodzakelijk.

#### **5.7.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke kaders ten aanzien van de 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.

In en rond het plangebied zijn geen bedrijven en/of transportleidingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit plangebied.

## **5.9 Straalpad**

Voor het berichtenverkeer wordt gebruik gemaakt van straalverbindingen tussen de zend- en ontvangstations. Om goed te kunnen functioneren dient tussen de verschillende stations een vrije baan aanwezig te zijn, straalpad genoemd. De straling volgt een vrijwel rechte lijn en niet de kromming van het aardoppervlak. Voor een onbelemmerd gebruik mag bebouwing in deze straal-paden een bepaalde hoogte niet overschrijden.

Over het noordelijk deel van het plangebied loopt een straalpad met een breedte van 100 meter. Binnen deze zone mag de bouwhoogte de 40 meter niet overschrijden. De maximale bouwhoogte binnen dit gebied blijft hier ruim onder.

# Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de 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 (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plank kaart), 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.

De basis van het bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen. Centraal in de planopzet staat het behoud van het plangebied als woon- en leefgebied. Het gehele plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend consoliderend gebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk enkele ontwikkelingen voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

### 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 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

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

### **Bedrijventerrein (artikel 3)**

Het zuidelijk deel van het plangebied bestaat uit een klein bedrijventerrein dat in het westen aansluit op de Woonboulevard. De bestemming ziet op een continuering van het bestaande gebruik. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging) is voor een deel categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een deel categorieën 1, 2 en 3.

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein ligt dicht bij de woonomgeving, waardoor er bedrijven worden toegelaten in de milieucategorieën 1 en 2 met een minimale afstand van 30 meter tot de woningen. Het zuidelijk en oostelijk deel ligt verder van de woonomgeving af waardoor hier ook categorie 3 bedrijven met een minimale afstand van 50 meter tot woningen zijn toegestaan.

Bestaande bedrijven met een hogere categorie mogen worden gehandhaafd. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst (bijlage 1), toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving. Is deze regeling ook van toepassing in dit plan.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak opgenomen gebouwd te worden. De bouwhoogte is op basis van de aanwezige bebouwing vastgelegd.

### **Groen (artikel 4)**

Binnen de bestemming Groen is met name openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Daarnaast zijn enkele groenstroken (wadi's) op particulier terrein opgenomen binnen de bestemming, omdat deze stroken behouden dienen te blijven in verband met de infiltratie van hemelwater. Het verschil met de groenvoorzieningen bijvoorbeeld uit de bestemming 'Verkeer' is dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen worden opgenomen evenals de waardevolle groenstroken. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming onder meer ook speelvoorzieningen (evenals kunstgrasvelden), nutsvoorzieningen, bruggen voor langzaam verkeer en voet- en fietspaden toegestaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

### **Natuur (artikel 5)**

Een strook in het oosten van het plangebied is bestemd als 'Natuur'. Deze strook vormt een ecologische corridor langs de Westerparklaan die het landgoed in het noorden verbindt met de Ettensebaan. Binnen de bestemming staat het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden centraal. Bepaalde werkzaamheden zijn daarom niet zondermeer mogelijk. Om die reden is een vergunningstelsel opgenomen.

### **Verkeer (artikel 6)**

Alle wegen en enkele verblijfsgebieden binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten, speelvoorzieningen (waaronder ook kunstgrasvelden), parkeervoorzieningen, hellingsbanen, bruggen en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan.

### **Water (artikel 7)**

Rondom het bedrijventerrein en binnen het landgoed in het noordelijk deel zijn bestaande waterpartijen bestemd als 'Water'. Deze waterpartijen hebben een belangrijke waterbergende functie.

### **Wonen (artikel 8)**

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de bestaande woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de

woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan. De regels zijn gericht op het handhaven van de bestaande stedenbouwkundige typologie. Het bestemmingsplan bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het beperkt uitbreiden van de woning aan de achterzijde. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

In artikel 8.5.1 is de wijzigingsbevoegdheid uit het nog vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. overgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het perceel gelegen naast Heilaarpark 64.

### **Woongebied (artikel 9)**

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de woningbouwlocaties opgenomen die nog niet volledig gebouwd zijn. Binnen deze bestemming is per bouwvlak op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. In de planregels wordt de maatvoering geregeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de verschillende woningtypen.

### **Waarde-Archeologie (artikel 10)**

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

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m<sup>2</sup> of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen.

De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.



## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (grondexploitatie)

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

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bvo of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m<sup>2</sup> bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bvo.

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

### 7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. De uitzondering hierop is het landgoed Heijlaar, waarvoor eerder een artikel 19, lid 2 WRO procedure is gevoerd.

Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. De toekomstige activiteiten zullen zich dan ook voornamelijk richten op het beheren van het plangebied en het onderhouden van de openbare ruimte.

Voor de artikel 19, lid 2 WRO geldt dat de gemeente eigenaar van de gronden is. De kosten worden verhaald door middel van de verkoop van de bouwgrond. In dit kader is met de ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hierin wordt onder meer de buitenruimte en de categorieën woningen die gebouwd worden, geregeld.

De overige kavels betreft gemeentegrond of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet onder exploitatiewetgeving) of blijft binnen het gestelde van artikel 6.2.1 Bro. Voorts is in het bestemmingsplan opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën (met uitzondering van plan landgoed Heilaar, zie hieronder). Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte, omdat de gemeente deze zal aanleggen op eigen grond.

#### Landgoed Heilaar

Voor de ontwikkellocatie landgoed Heilaar (100 woningen) is reeds in het kader van de eerder gevoerde artikel 19, lid 2 WRO procedure een overeenkomst over de grondexploitatie gesloten met de initiatiefnemer, waarbij de te verhalen kosten en de locatie-eisen zijn vastgelegd. In dit bestemmingsplan wordt de reeds verleende vrijstelling overgenomen. Op die manier is het kostenverhaal van de gronden anderszins verzekerd.

**Conclusie**

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

## Hoofdstuk 8 Communicatie

### 8.1 Inleiding

In 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 Vooroverleg

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

1. Provincie Noord-Brabant;
2. VROM-inspectie Zuid;
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Brandweer Midden- en West-Brabant;
5. N.V. Nederlandse Gasunie;
6. Enexis B.V.;
7. Prorail regio Zuid;
8. NV Nederlandse Spoorwegen;
9. Ziggo;
10. Brabant Water.

De instanties genoemd onder 1 tot en met 3 hebben een advies afgegeven met betrekking tot het conceptontwerp van het bestemmingsplan Heilaarpark. De instantie genoemd onder 2 heeft aangegeven dat het conceptontwerp voor de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

De adviezen van deze andere instanties zijn in deze paragraaf samengevat en voorzien van een reactie. De uitkomsten van het vooroverleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

#### **Provincie Noord-Brabant**

De gemeente Breda heeft met haar notitie "Koers gezet" aangegeven een nieuwe visie te hebben op de majeure opgaven binnen de gemeente, waaronder woningbouw. Bij de provincie is niet gevraagd om een groter programma, maar om ruimte en flexibiliteit binnen de afspraken om het woningbouwprogramma te kunnen ombuigen.

De nieuwe ruimtelijke plannen met woningbouw van Breda, die sinds de notitie "Koers gezet" zijn opgesteld, waaronder onderhavig plan, geven nog geen blijk van een koerswijzing. Evenmin wordt in het plan gemotiveerd waarom dit plan niet onder deze ombuigingsoperatie valt. De provincie verzoekt om hier in het (ontwerp)bestemmingsplan nader op in te gaan.

#### *Reactie*

*Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is in de toelichting de relatie met de notitie "Koers gezet" geschetst en is gemotiveerd waarom de woningbouwplannen niet vallen onder de ombuigingsoperatie.*

#### **Waterschap Brabantse delta**

De conceptwaterparagraaf is voorafgaand aan de terinzagelegging van het conceptontwerp van het bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd. Een aantal opmerkingen zijn helaas niet meegenomen in het conceptontwerp, zoals dit ter visie is gelegd. Het betreft een goede motivering omtrent de 'gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG)' in relatie tot de retentievoorziening voor de twee bouwlocaties.

Het opnemen in de waterparagraaf dat de retentie enkel via een knijpvoorziening gedoseerd mag worden geloosd op oppervlaktewater.

In de waterparagraaf wordt aangegeven dat de onderhoudsstrook langs de Westerparklaan niet in stand zal worden gehouden. Deze beslissing kan niet zonder overleg met en een Watervergunning van het waterschap worden genomen.

In de waterparagraaf wordt voorts gesproken over 'waterberging', terwijl hiermee de in het plangebied aanwezige 'retentie' wordt bedoeld.

In de waterparagraaf is een onjuiste kaart 'Oppervlaktewaterlichamen' opgenomen (figuur 8). Verzocht wordt deze te vervangen door de bij de vooroverlegreactie gevoegde kaart.

Op basis van het vorenstaande wordt een negatief advies in het kader van de watertoets afgegeven.

#### *Reactie*

*In overleg met het waterschap is de waterparagraaf, figuur 8 en de verbeelding aangepast.*

### **8.2.2 Inspraak**

Het conceptontwerp van het bestemmingsplan Heilaarpark heeft van 3 maart tot en met 13 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk een inspraakreactie geven. Op de inloopmiddag op 14 maart 2011 is er mondeling het volgende opgemerkt:

1. De oude rechten voor wat betreft het Heilaarpark 4 zijn niet goed overgenomen;
2. Het rapport van Via.nl staat niet op internet;
3. Tegenover Heilaardreef 18 ligt bestratingmateriaal op gemeentegrond;
4. De ontsluiting van blok B staat onjuist op de plankaart;
5. Men vraagt zich af of bij de kruising Heilaarstraat-Heilaarpark een bord 30 kilometerzone staat en of eventueel dit ook op het wegdek kan worden aangeduid.

Voor wat betreft de mondelinge inspraakreacties 1 en 4 is geconstateerd dat deze onderwerpen niet (helemaal) juist het conceptontwerp zijn opgenomen. Dit is in het ontwerp aangepast.

Het verkeersveiligheidsonderzoek van Via.nl is op 15 maart 2011 direct beschikbaar gesteld op internet, zodat iedereen hiervan in het kader van de inspraak kennis kan nemen.

De inspraakreacties 3 en 5 zijn geen onderwerpen, die in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Wel zijn deze reacties doorgegeven aan de desbetreffende functionele afdelingen.

Gedurende de inzagetermijn zijn er voorts vier (schriftelijke) inspraakreacties ontvangen.

1. A.Y. Huizinga, Heilaarpark 7
2. C.M.A. Willemars, Heilaarpark
3. Breon BV te Den Haag
4. ARAG namens mw. M.H.A.F. Franken en mw. A.A.H.M. Franken, Heilaarpark 4 en Julianalaan 18

Twee daarvan zijn per e-mail ontvangen en zijn qua inhoud gelijklopend.

Hieronder zullen deze inspraakreacties kort worden samengevat. De onderdelen die niet expliciet worden genoemd, zijn uiteraard wel bij de beoordeling van de inspraakreactie betrokken. Na de samenvatting van de reactie volgt de beoordeling.

#### **1. en 2. Inspraakreactie A.Y. Huizinga, C.M.A. Willemars en J. Groeneveld.**

De ingetekende 20 2-onder-1-kap-woningen vormen een 300% verhoging van het aantal woningen. Doordat de bouwvlakken de volledige percelen beslaan, zal er geen landgoederlijk geheel ontstaan, terwijl het huidige bestemmingsplan dat deze status dient te worden behouden, beschermd en versterkt.

De gedachte van de gemeente dat een wadi en enige bomen het karakter van landgoed rechtvaardigt is onjuist.

Het nog van toepassing zijnde bestemmingsplan laat 5 landgoederlijke villa's in een veel ruimtelijker en groener opgezet plan toe, dat wel voldoet aan de landgoederlijke criteria. De insprekers verzoeken om het conceptontwerp hierop aan te passen.

#### **Beoordeling**

*Binnen het vigerende bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." vastgesteld op 30 maart 2000 is voor het betreffende plandeel aangegeven dat 5 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden op zeer ruime kavels van gemiddeld 2.500 m<sup>2</sup> (inclusief ontsluiting).*

*Vanaf 2000 is echter gebleken dat de verkoop van grote(re) kavels in Breda stagneerde.*

*Deze stagnatie was dusdanig dat het niet verantwoord was om te investeren in het bouwrijp maken van de 5 grotere kavels als onderdeel van de totale ontwikkeling van landgoed Heilaar. Het langdurig braak liggen van de kavels, hetgeen tot negatieve effecten leidt voor de planontwikkeling en voor de omgeving.*

*In 2004 is vervolgens een prijsvraag uitgeschreven, waarbij in de randvoorwaarden is aangegeven dat voor dit plandeel de 5 kavels herverdeeld kunnen worden in 10 bouwvolumes met maximaal*

20 woningen. De vrijstaande woningen, mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan, zijn omgezet naar 20 twee-onder-één kap woningen met een gemiddelde kavelgrootte van circa 440 m<sup>2</sup>. De vermeerdering van het aantal wooneenheden heeft echter niet geleid tot een vergroting of aanpassing van het bouwvlak van het plandeel en er is niet ingeboet op de omliggende groene kwaliteit van het Heilaarpark.

Het plangedeelte is gelegen naast de natuurzone met de lage geluidswal langs de Westerparklaan. In de vrije ruimte tussen de uit te geven nieuwe kavels en de natuurzone worden waar mogelijk bomen gepland, waardoor er een bosplantsoen ontstaat. Dit sluit aan op het (toekomstige) landschappelijke en bosrijke karakter van het voormalige landgoed ten noorden van het betreffende plandeel. Het Heilaarpark als totaal krijgt op deze wijze een zo groen mogelijk uitstraling richting de omgeving.

### **3. Inspraakreactie Breon BV**

In tegenstelling tot hetgeen op de inloopavond is gemeld, is het bedrijventerrein veranderd. In de nieuwe 'Staat van bedrijven' is geen sportschool/fitnessclub meer mogelijk. Ook is de meubelmakerij met beperkte particuliere verkoop uit de lijst verdwenen.

Verder heeft inspreker een kandidaat die graag een hengelsportzaak wil vestigen. Gezien de grote oppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>, in verband met de verkoop van volumineuze goederen zoals tenten en boten, is vestiging in het centrum van Breda niet mogelijk. Graag in overleg bezien of vestiging aan de Van de Reijtstraat te Breda mogelijk is.

#### *Beoordeling*

*In het nog geldende bestemmingsplan bedrijventerrein Adriaan Klaassenstraat is een inmiddels verouderde 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen. Zo bevatte die lijst enerzijds milieucategorieën 4 en 5, die op basis van de voorschriften niet waren toegestaan. Voorts is er tussentijds van de VNG een nieuwe editie ontvangen van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en is tevens op basis van de laatste beleidsinzichten gekeken naar welke bedrijvigheid op het bedrijventerrein langs de Ettense Baan gewenst is. Dit heeft geleid tot een nieuwe, geschoonde 'Staat van bedrijfsactiviteiten', die sportscholen uitsluit. De gemeente is van mening dat dit bedrijventerrein zich niet leent voor een dergelijke activiteit.*

*Een hengelsportzaak is detailhandel en hoort niet thuis op een bedrijventerrein. Een dergelijke activiteit is ook in het thans nog geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Adriaan Klaassenstraat niet toegestaan.*

*Daarbij kan nog wel worden opgemerkt dat de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' geen uitputtende lijst is. In het (conceptontwerp)bestemmingsplan Heilaarpark is derhalve in artikel 3.4 van de planregels een binnenplanse afwijking opgenomen, waarmee bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegelaten, die niet vermeld zijn of in principe in een hogere milieucategorie vallen, maar die door aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de (rechtstreeks) toegelaten activiteiten. Met deze planregel kan maatwerk worden geleverd, maar maakt eveneens detailhandel niet mogelijk.*

### **4. Inspraakreactie ARAG namens mw. M.H.A.F. Franken en mw. A.A.H.M. Franken**

#### Strijd met geldend beleid

De bouw van 100 woningen op het voormalig landgoed Heilaar is in strijd met structuurvisie Breda 2020 waarin staat dat Heilaarpark een consolidatiegebied is waar geen grootschalige verstedelijking mag worden gepland.

#### *Beoordeling*

*De structuurvisie Breda 2020 is een richtinggevend beleidsdocument waarin Heilaarpark als consolidatiegebied is opgenomen. Het feit dat Heilaarpark een consolidatiegebied is, wil niet zeggen dat er geen ontwikkelingen kunnen of mogen plaatsvinden. De bouwplannen waarvoor al een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO is verleend, zijn geen grootschalige ontwikkelingen als bedoeld in de structuurvisie. Grootschalige ontwikkelingen op het abstractieniveau van de structuurvisie is bijvoorbeeld de bouw van woningen rondom Teteringen.*

*Het bestemmingsplan Heilaarpark past wel binnen het beleid van de structuurvisie en is ten opzichte van het voorafgaande bestemmingsplan overwegend consoliderend van aard. Slechts aan de noordzijde van het plangebied wordt een ontwikkeling waarvoor al een vrijstellingsprocedure is doorlopen, maar die nog niet onherroepelijk is, meegenomen in het bestemmingsplan.*

### Willekeur

In het nog vigerende bestemmingsplan is bewust gekozen om de karakteristieken van het landgoed te versterken. Daarbij is de doelstelling het woongebied sterk te maken als groene parel als tegenwicht tegen de verregaande verstedelijking.

Dit heeft geleid tot een weigering van het principeverzoek van Mw. A. Franken voor een extra woning. Reclamanten vinden het vreemd dat dit verzoek is afgewezen nu zonder nadere onderbouwing of motivering medewerking wordt verleend aan omvangrijke nieuwbouw. Er is sprake van willekeur.

### *Beoordeling*

*Bij de voorgenomen ontwikkeling van het gebied Heilaarpark is gekozen voor een evenwichtige verdeling tussen bestaand, te versterken, waardevol landschap en toekomstige woongebieden. Daarom is de toe te voegen woningbouw op compacte wijze ingepast in de minst waardevolle gebieden en wordt bestaande landschappelijke kwaliteit beschermd en versterkt.*

*De landschappelijke kwaliteit van het gebied Heilaarpark wordt gevormd door de combinatie van landschappelijk open gebieden en landschappelijk gesloten gebieden met bos, laan- en erfbeplanting en een relatief geringe hoeveelheid woonbebouwing.*

*De percelen van reclamanten liggen in één van de belangrijkste groene gebieden aan de voormalige Leursebaan (nu Heilaarpark). De percelen zijn grotendeels open weide en hebben voor een klein gedeelte een gesloten karakter met opstallen, bosschages en bomen.*

*Het open gedeelte van de percelen speelt een cruciale rol in de beleving van het landgoederengebied en vanaf de Leursebaan/Heilaarpark. Het vormt samen met het toekomstige landgoedpark de overgebleven ruimte die zorgt voor lucht, openheid en zichtlijnen. Deze ruimten zijn zeldzaam en dienen te worden beschermd. Daarom dient deze open ruimte gehandhaafd te worden. Dit betekent dat de landschappelijke open ruimte niet verkleind kan worden ten faveure van het gesloten karakter van de door reclamanten beoogde bebouwing. De nieuwe woning zal daarom een plek moeten krijgen binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Woongebied'.*

### Strijd met motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel

De motivering en onderbouwing van het bestemmingsplan is volstrekt onvoldoende. Er is sprake van een duidelijke omslag van hetgeen met het landgoed Heilaar wordt beoogd.

### *Beoordeling*

*Ten opzichte van het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. vindt er inderdaad een ontwikkeling plaats. Voor deze ontwikkeling is echter al een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19. lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. De verleende vrijstelling kan door een omissie in de nieuwe Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) op dit moment nog niet worden gebruikt voor het verlenen van een omgevingsvergunning en is daarom nog niet onherroepelijk. De landelijke wetgever is bezig met reparatiewetgeving. Omdat het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. ouder is dan de wettelijk toegestane 10 jaar wordt thans dit bestemmingsplan opgesteld, waarin de reeds verleende vrijstelling uiteraard wordt meegenomen. In de toelichting is de motivering uit de ruimtelijke onderbouwing overgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is getracht de toelichting op bepaalde punten nog aan te vullen.*

### Afwatering

Er is nu reeds een probleem met een effectieve afwatering. Reclamanten vrezen dat de overlast zal toenemen. Er is in dit verband onvoldoende onderzoek verricht.

### *Beoordeling*

*Voor wat betreft de ontwikkeling op het landgoed is in het kader van de doorlopen vrijstellingsprocedure aandacht besteed aan het thema 'water'. Door het waterschap Brabantse Delta is tevens in het kader van het vooroverleg een advies afgegeven. Naar aanleiding van dit advies is de waterparagraaf 5.3 van de toelichting aangepast alsmede de verbeelding. Zo worden er op het landgoed en aan de randen er van gezorgd voor voldoende retentie van water om overlast tegen te gaan.*

### Cultuurhistorie

Volgens insprekers zijn de consequenties voor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarde van de Torendreef onvoldoende onderzocht.

Op basis van het vigerende plan kunnen slechts 5 woningen op de betreffende locatie worden gerealiseerd in plaats van 20. Bovendien komen de huizen dicht op de bomen langs de dreef te staan. Er is onvoldoende aandacht geschonken aan de belangen van mw. M. Franken.

### *Beoordeling*

*De Torendreef met laanbeplanting is gelegen op voldoende afstand, circa 10 meter, van het bouwvlak en de tuinen van de ontwikkelingslocatie voor de twee-onder-een-kapwoningen. Er is derhalve geen sprake van aantasting van waarden.*

*In het kader van de verleende vrijstelling heeft reeds een afweging van belangen plaatsgevonden.*

*Hierbij is geoordeeld dat de belangen van Mw. M. Franken niet onevenredig worden geschaad door de ontwikkeling op het landgoed Heilaar.*

### (Verkeers)hinder

Op bladzijde 19 van het bestemmingsplan wordt simpelweg gesteld dat de ontwikkelingen niet zodanig groot zijn dat er een toename van eventuele hinder bij onwonenden wordt veroorzaakt. Het is volgens insprekers evident dat het realiseren van 100 woningen een aanzienlijke impact op de omgeving zal hebben. Te denken aan verkeershinder, parkeeroverlast en aantasting van privacy. Er is geen onderzoek verricht naar het effect van de bouwplannen hierop.

Insprekers geven aan dat wordt overwogen dat de toename van het aantal verkeersbewegingen geen onaanvaardbare verkeershinder zal opleveren en dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein. Volgens de insprekers wordt dit niet onderbouwd en ontbreken bescheiden en onderzoeken.

Voor wat betreft archeologie wordt aangegeven dat de bouwclusters zijn vrijgegeven voor wat betreft archeologie, terwijl met name het bouwblok voor de 80 woningen in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde ligt. Het is de insprekers niet duidelijk op basis van welk onderzoek dit geconcludeerd wordt.

Op bladzijde 19 van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de dichtsbijzijnde woningen op 47,5 meter van het bouwvlak voor de 80 woningen liggen en er daardoor geen onevenredige toename van privacyverlies ontstaat. Dit is volgens reclamanten onjuist. Ook is geluid duidelijk hoorbaar. Volgens de insprekers is deze stelling niet onderbouwd met een deugdelijk onderzoek.

Er is volgens insprekers, gelet op het bovenstaande sprake van strijd met het motiveringsbeginsel. Van een gedegen ruimtelijke onderbouwing is geen sprake. Er sprake van een ondeugdelijke en onevenredige belangenafweging. Slechts het realiseren van de bouwblokken staat voorop.

### *Beoordeling*

*In het kader van de vrijstellingsprocedure voor de bouw van 100 woningen op het landgoed Heilaar zijn de benodigde onderzoeken verricht, zoals akoestisch, archeologisch alsmede naar de verkeersveiligheid. Deze onderzoeken zullen als bijlage bij de toelichting worden toegevoegd aan het (ontwerp)bestemmingsplan.*

*Uit akoestisch onderzoek is komen vast te staan dat woningbouw op deze locatie geen probleem is, mits voor 11 van de nieuw te bouwen woningen 'Hogere grenswaarden' worden verleend. Dit is in het kader van de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO in 2010 reeds gebeurd.*

*Voor wat betreft parkeren heeft toetsing aan het gemeentelijk parkeerbeleid plaatsgevonden. Uit deze toetsing is komen vast te staan dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.*

*Daarnaast is er door Via.nl een aanvullend onderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid van de gekozen verkeersontsluiting. De conclusie van dit onderzoek is dat verkeersontsluiting gelet op het aantal verkeersbewegingen voldoende verkeersveilig is.*

*Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat beide bouwlocaties geen behoudenswaardige sporen bevatten en er ook geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden. Het onderzoek is aanleiding geweest om in het kader van het bestemmingsplan voor beide locaties geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' op te nemen.*

*De woning van een van de insprekers is gelegen tussen de beide bouwlocaties. De afstand van de woning ten opzichte van de 80 nieuw te bouwen woningen bedraagt circa 170 meter. Dit is in een stedelijke omgeving een zeer ruime afstand, waardoor ons inziens voor betrokkene ook geen aantasting van de privacy kan ontstaan.*

*Het perceel van de inspreker grenst aan de oostzijde aan het plandeel voor de 20 woningen, maar wordt afgescheiden door een, in reclamants eigendom zijnde, bomenrij de Torendreef. De nieuwe woningen zullen natuurlijk een ander uitzicht geven dan de huidige situatie. Echter, ook in het nog vigerende bestemmingsplan is binnen het geprojecteerde bouwvlak bebouwing mogelijk welke het uitzicht zou doen veranderen. Gelet op het feit dat het plangebied gelegen is binnen het stedelijk gebied van Breda, is van ontoelaatbare aantasting van de privacy geen sprake.*

#### Verkeersveiligheid

Toename aantal verkeersbewegingen leidt tot ernstige aantasting verkeersveiligheid. In het bijzonder ten aanzien van het fietspad aan de zuidkant, waarover dagelijks veel fietsers/scholieren fietsen. De notitie "Verkeersveiligheidstoets ontsluiting Landgoed Heilaar" is geen volwaardig en gedegen verkeerskundig onderzoek. De onderzoeksvraag is slechts beperkt tot de vraag of de gekozen opzet voldoende verkeersveilig is. Een integraal onderzoek waarbij ook alternatieven zijn afgewogen, heeft nooit plaatsgevonden. De aantallen zijn slechts gebaseerd op een waarneming van slechts 1 uur. Een ontsluiting via een van de aangrenzende doorgaande wegen (Baanzicht of Westerparklaan) ligt meer voor de hand, omdat deze wegen al zijn ingericht op grote hoeveelheden verkeer.

#### *Beoordeling*

*In het bestemmingsplan wordt de reeds verleende vrijstelling overgenomen. Dit geldt ook voor de daarin gekozen verkeersontsluiting. Voor wat betreft de verkeersveiligheid is desondanks een aanvullend onderzoek gedaan door Via.nl naar de verkeersveiligheid van de in het kader van de verleende vrijstelling gekozen verkeersontsluiting. De conclusie van dit onderzoek is dat deze verkeersontsluiting gelet op het aantal verkeersbewegingen voldoende verkeersveilig is.*

#### Artikel 19, lid 2 WRO

Op bladzijde 32 staat dat in het voorliggende bestemmingsplan de reeds verleende vrijstelling wordt overgenomen. Aan deze vrijstelling is geen bouwvergunning gekoppeld. Insprekers geven aan dat de procedure is stopgezet, terwijl de suggestie wordt gewekt dat de vrijstelling onherroepelijk is. Dit is volgens hen onjuist. Het kan dan ook niet zo zijn dat deze vrijstelling zonder nadere motivering en onderbouwing in het bestemmingsplan wordt overgenomen. De ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan is volstrekt onvoldoende.

#### *Beoordeling*

*De al doorlopen vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is niet stopgezet. De verleende vrijstelling kan echter door een omissie in de nieuwe Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) op dit moment nog niet worden gebruikt voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De landelijke wetgever is bezig met reparatiewetgeving. Omdat het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. ouder is dan de wettelijk toegestane 10 jaar wordt thans het bestemmingsplan Heilaarpark opgesteld, waarin de reeds verleende vrijstelling uiteraard wordt meegenomen. In de toelichting is de motivering uit de ruimtelijke onderbouwing overgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is getracht de toelichting op bepaalde punten aan te vullen.*

#### Bebouwingsmogelijkheden percelen reclamanten

In het vigerende bestemmingsplan mag binnen de percelen van reclamanten een tweetal woningen worden opgericht. Het conceptontwerp maakt hiervan geen melding meer. Op het westelijk deel van het perceel is mw. A. Franken voornemens om een woning op te richten. Van cruciaal belang is dat rechten van het oude bestemmingsplan correct worden overgenomen. Daar komt bij dat mw. Franken graag een ruimere bouwmogelijkheid wenst, hetgeen eerder is afgewezen. Gelet op de beoogde bebouwing binnen landgoed Heilaar is dit niet onredelijk. Van een gebied met open karakter is op die locatie geen sprake meer nu schuin achter het perceel bouwcluster A wordt gepland.



#### *Beoordeling*

*In het ontwerpbestemmingsplan zijn de rechten uit het nog vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. overgenomen door de bestemming 'Woongebied' waarbinnen nog één nieuwe woning mag worden gerealiseerd.*

#### Wro-zone wijzigingsgebied

In de toelichting en de planregels ontbreekt een verduidelijking wat deze zone precies inhoudt.

#### *Beoordeling*

*Deze constatering is juist. In het conceptontwerp ontbraken zowel in de toelichting als in de planregels de Wro-zone wijzigingsgebieden. Gelet op het nog vigerende bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. is besloten om voor wat betreft de percelen van insprekers de reeds gebouwde woning als 'Wonen' te bestemmen en daarnaast de bestemming 'Woongebied' op te nemen in verband met de woning die reeds op basis van het bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. mocht worden gebouwd. Voor het meer noordelijk gelegen perceel, naast Heilaarpark 64, is de Wro-zone wijzigingsgebied gehandhaafd en alsnog in de toelichting (paragraaf 6.3) en de planregels (artikel 8.5.1) 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 de tervisielegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

### **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.