

## 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 natuurbelied.

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.

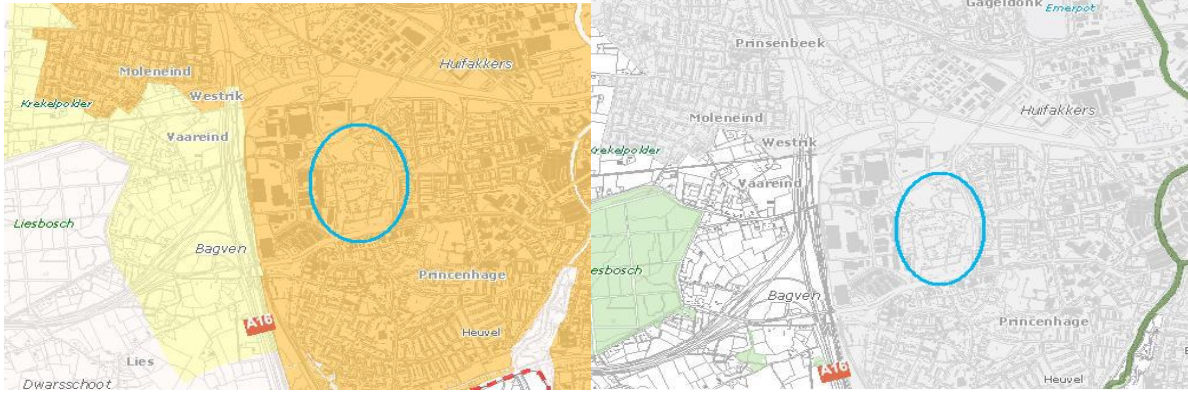
Deze verordening geldt voor de Brabantse gemeenten als kader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en bevat regels voor:

- 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

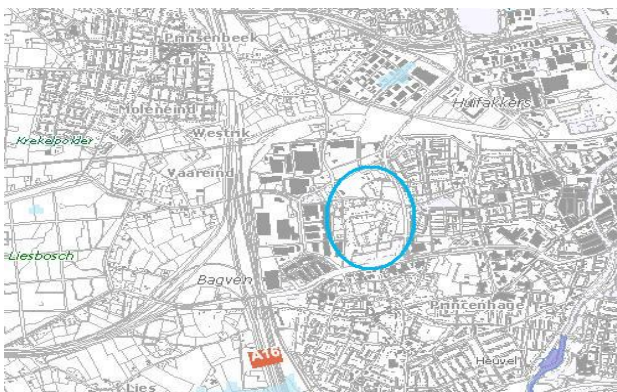
 Gebied integratie stad-land

**3: Ecologische hoofdstructuur**

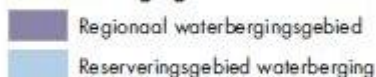
 Zoekgebied voor ecologische verbindingzone

 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.

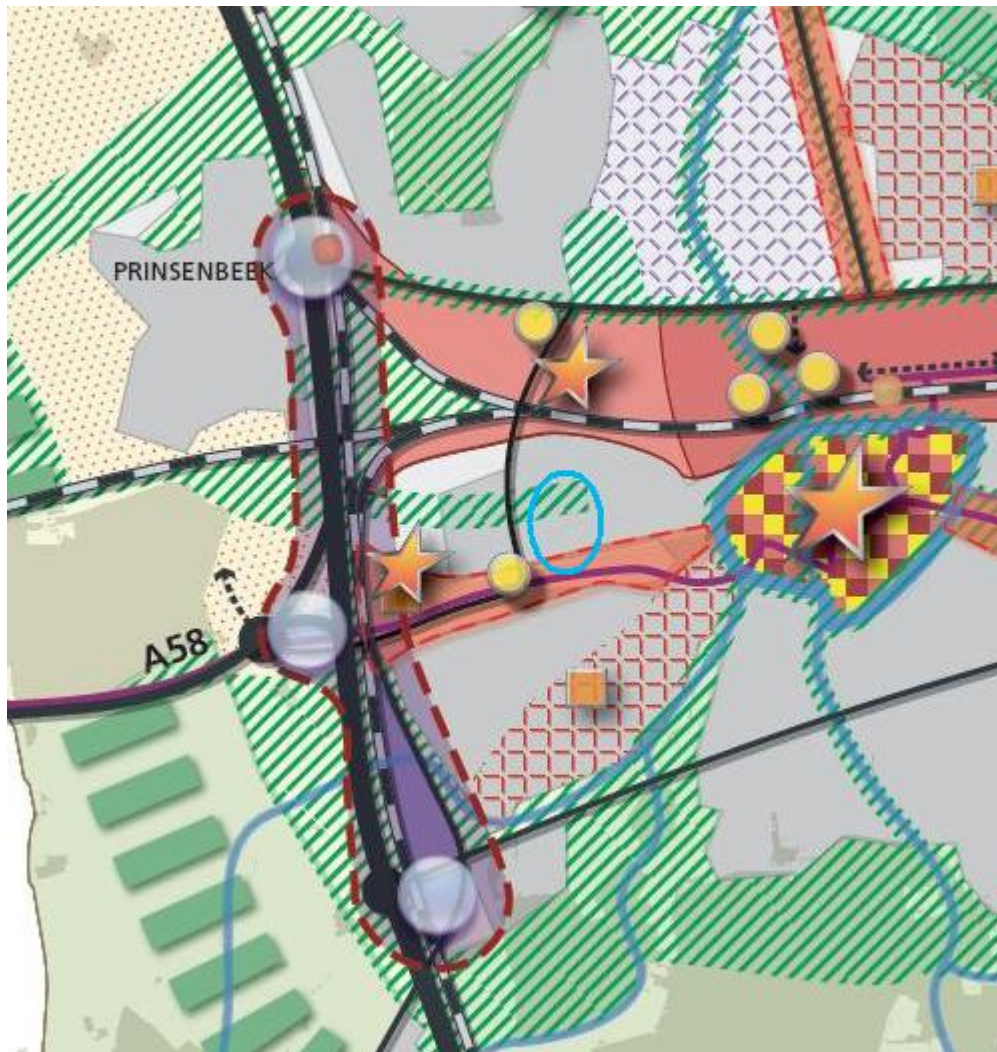
Bij consolidatie staan de instandhouding en het beheer van de grote ruimtelijke en functionele diversiteit en de huidige kwaliteit van het geheel aan milieus voorop. Dit betekent dat kritisch wordt gekeken naar ontwikkelingen die een inbreuk plegen op deze kwaliteit, zoals ruimtelijke verdichting en 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.

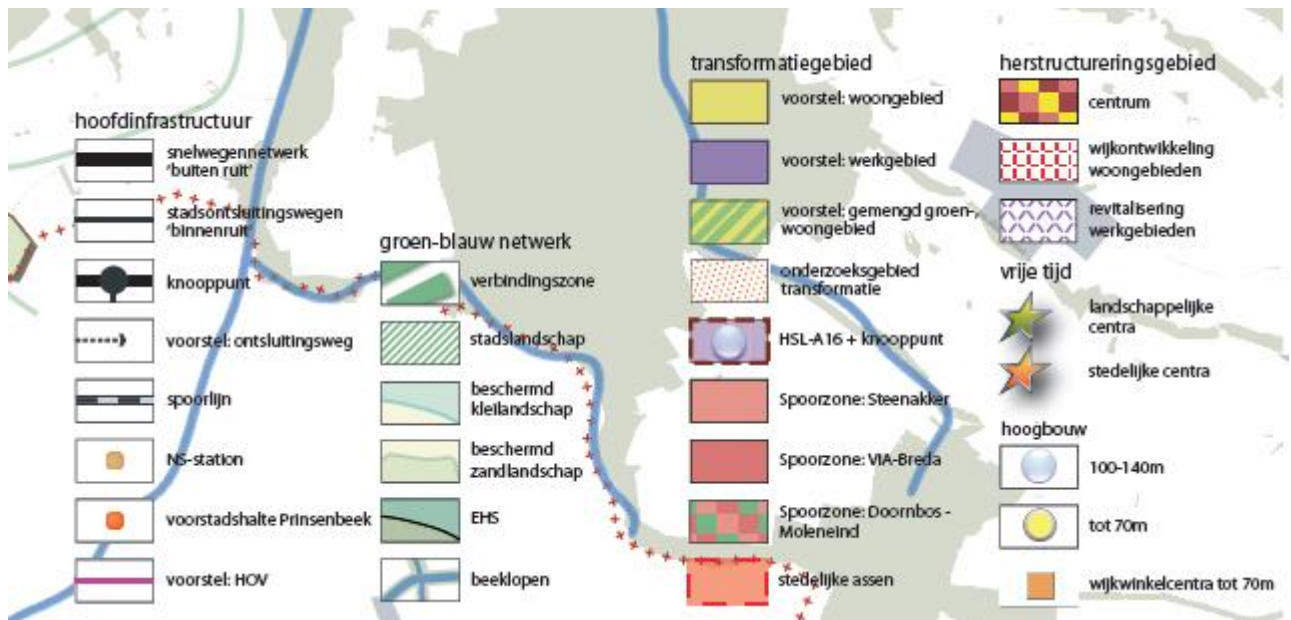
Het voormalige landgoed Heilaar en de directe omgeving hiervan hebben hiernaast de aanduiding Stadslandschap. Recreatief belangrijke delen van de grotere landschappelijke eenheden vormen, aangevuld met andere groenzones en waterstructuren in en direct om de stad, samen het Stadslandschap. Hierin mag 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.