

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 ²	twee-aaneenwoningen:50%, met een maximum van 200 m ²
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"> - 2 blokken van 10 aaneengesloten terraswoningen - een appartementsgebouw met 32 appartementen - 28 patiowoningen 	
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.