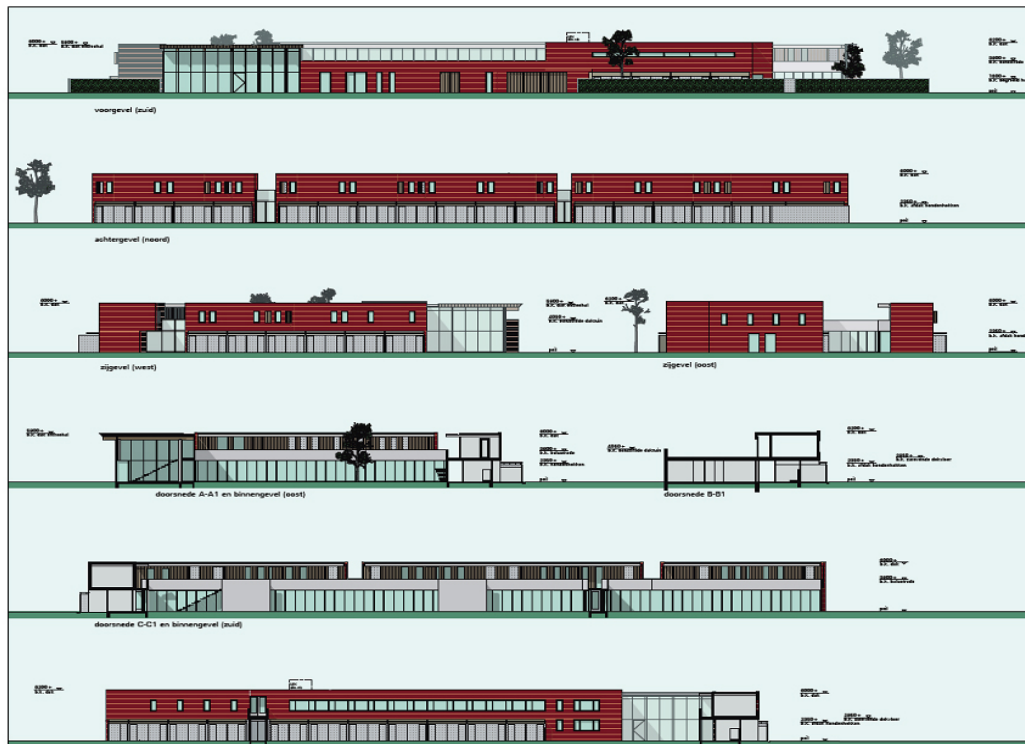


HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Het dierenopvangcentrum voldoet over enkele jaren niet meer aan de wettelijke eisen, het pand is verouderd en door het groeiend aantal dieren dat jaarlijks in het asiel terecht komt is het veel te klein geworden. Bovendien is er een maatschappelijk behoefte aan opvang van huisdieren van mensen die niet meer voor hun huisdier kunnen of willen zorgen. Een nieuwe ruimte voor de opvang van al deze dieren is noodzakelijk.



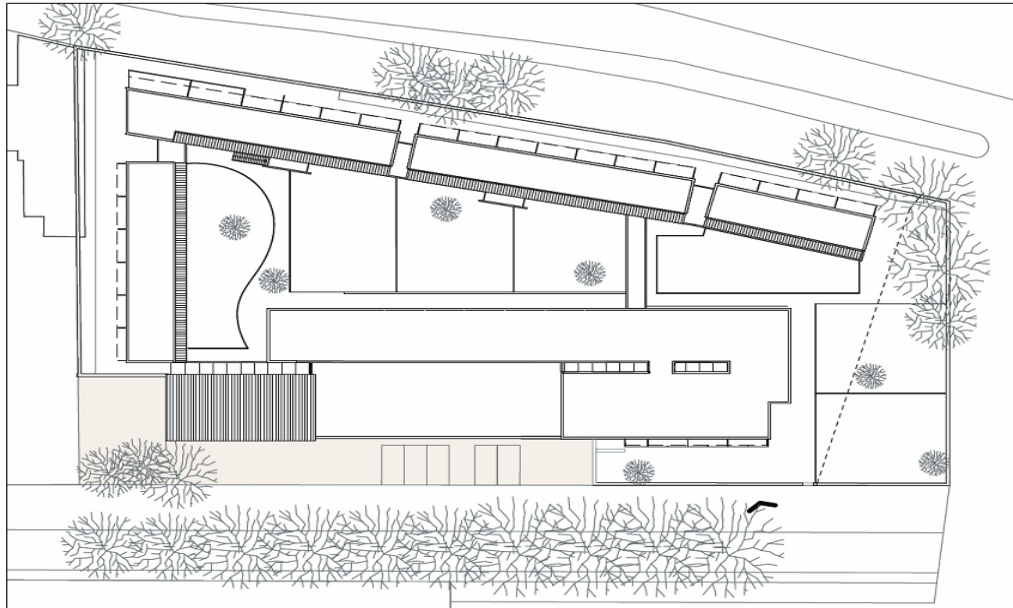
Afb. 6: Impressie nieuwbouw dierenopvangcentrum met weergave gevels

4.2 Stedenbouwkundige opzet

Op de projectlocatie aan de Oude Baan zal een nieuw en moderner dierenopvangcentrum gerealiseerd worden. Naast de opvang van honden en katten is er plaats voor konijnen, knaagdieren en vogels, ook is er ruimte voor een dierenarts en een kleine, ondergeschikte commerciële functie ten behoeve van de verkoop van dierenbenodigdheden voor bezoekers en klanten. Voor bezoekers is tevens de mogelijkheid om deel te nemen aan een cursus of activiteit in de hiertoe ingerichte ruimten. De dierenambulance blijft verbonden aan het centrum om hulp te bieden aan de jaarlijks vele duizenden gewonde en verdwaalde dieren in de regio.

Het plan is op 29 juni 2010 voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft een positief welstandadvies onder voorwaarde afgegeven. De voorwaarde handelt over de bomenrij langs het doodlopende gedeelte van de Oude Baan aan de entree-zijde van het dierenopvangcentrum. In het plan dat op 29 juni aan de commissie is voorgelegd, waren er 28 parkeerplaatsen tussen deze bomen gesitueerd. De welstand spreekt de wens uit deze bomenrij te behouden.

Een gelijktijdigheidsonderzoek heeft uitgewezen dat de parkeerplaatsen tussen de bomen niet hoeven te worden gerealiseerd; er bevinden zich voldoende beschikbare parkeerplaatsen in de nabije omgeving van het nieuwe dierenopvangcentrum. De bomenrij langs het doodlopende gedeelte van de Oude Baan blijft behouden.



Afb. 7: Weergave nieuwe situatie dierenopvangcentrum binnen het plangebied

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Functioneel

Maatschappelijk

Momenteel is het plangebied en het naastgelegen perceel bestemd als gemengde doeleinden. Het dierenopvangcentrum is momenteel reeds gevestigd op deze locatie maar betreft een maatschappelijke functie. De dierenarts, zij het ondergeschikt aan het dierenopvangcentrum, heeft ook een maatschappelijke functie. De gronden van het dierenopvangcentrum, de dierenarts en bijbehorend de bebouwing staan geheel in dienst van de maatschappelijke functie.

De in het gebouw gevestigde dierenarts zal in eerste instantie enkel ten dienste staan van het dierenopvangcentrum. Binnengebrachte dieren dienen gecontroleerd, dan wel geholpen te worden en klanten die een dier aanschaffen kunnen hier nog een enkele keer terecht.

Tevens zijn er op de eerste verdieping aan de zuidzijde van het gebouw cursusruimten gesitueerd. Deze kunnen worden gebruikt om voorlichting te geven aan klanten, dan wel bezoekers van het dierenopvangcentrum. Ook voor deze ruimten bestaat de mogelijkheid om in de toekomst de ruimte incidenteel te gebruiken voor andere cursussen en gebruikers. De in het gebouw aanwezige ondergeschikte verkoop van dierbenodigdheden voor klanten van het dierenopvangcentrum is niet voor commerciële exploitatie bestemd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingsweg op de Oude Baan, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied heeft een verkeer- en parkeerfunctie en zal deze ook behouden.

4.3.2 Groen

In het plangebied zal net als in de bestaande situatie een gecultiveerde tuin gerealiseerd worden. De beplanting zal bestaan uit bomen, struiken en gazon en zal eveneens intensief beheerd worden.

4.3.3 Infrastructuur en parkeren

Infrastructuur

De ontsluiting van het plangebied blijft gehandhaafd via de Oude Baan.

Parkeren

De nota Parkeer- en stallingsbeleid beschrijft het beleid op het gebied van parkeren van auto's en stallen van fietsen. Het parkeerbeleid in Breda levert een bijdrage aan het goed toegankelijk houden van voorzieningen, werk- en woongebieden. Het parkeerbeleid faciliteert de groeiende mobiliteitsbehoefte en is cruciaal voor een goede bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het is het beleid van de gemeente Breda om bij nieuwbouwprojecten in beginsel de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwbouw te laten realiseren op eigen terrein van de bouwer. Hiervoor zijn in de parkeernota normen opgesteld. Voor onderhavig plan zal een deel van de parkeerbehoefte buiten het plangebied worden opgelost. Zie hiervoor onderstaande motivatie en het uitgevoerde gelijktijdigheidsonderzoek in de bijlage.

Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen nieuwbouw dierenopvangcentrum

In de parkeernota van gemeente Breda is geen parkeernorm vastgesteld voor de functie "dierenopvangcentrum". Door de gemeentelijke adviseur mobiliteit is op basis van het Programma van Eisen een norm van 1,2 parkeerplaats per 100 m² bvo dierenopvangcentrum voorgesteld. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de functie 'dierenarts' gezien wordt als een "medische voorziening", als bedoeld in de parkeernota. Ten behoeve van deze functie zal een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo blijven gelden.

Uitgaande van het PvE en bovenstaande norm geldt dan het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen:

Nieuwbouw bebouwd BVO	2.936 m ²
- waarvan t.b.v. de functie 'dierenarts'	60 m ²
Benodigd aantal parkeerplaatsen t.b.v. uitbreiding nieuwbouw (excl. dierenarts)	34,5 ppl
Benodigd aantal parkeerplaatsen t.b.v. functie 'dierenarts'	1.5 ppl
Totaal benodigd aantal parkeerplaatsen nieuwbouw	36 ppl

In het plangebied worden 5 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd. Naar aanleiding van een gelijktijdigheidsonderzoek, uitgevoerd door Compositie 5 stedenbouw bv in december 2010 is gebleken dat aan de Oude Baan veel ongebruikte openbare parkeerplaatsen liggen tijdens de openingsuren van het dierenopvangcentrum. Het gelijktijdigheidsonderzoek is door de afdeling Verkeer beoordeeld. In overleg met de afdeling RO is aangegeven dat alle benodigde parkeerplaatsen passen in de openbare ruimte zoals die er nu is aan de Oude Baan. Er hoeven geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Naar aanleiding van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de parkeerbehoefte voor het nieuwe dierenopvangcentrum.

