

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De komende jaren zal de wijk Hoge Vucht, waar het plangebied Claas Persoonsstraat e.o. deel van uitmaakt, ingrijpend geherstructureerd en vernieuwd worden. Op 14 december 2004 hebben de wooncorporaties WonenBrebreg, Singelveste AlleeWonen (inmiddels genaamd Stichting AlleeWonen), Laurentius en de gemeente Breda de overeenkomst 'Herstructurering Breda Noordoost' gesloten. Deze overeenkomst betreft prestatieafspraken, uitvoeringsafspraken en procesafspraken tussen de partijen om te komen tot herstructurering/ (her)ontwikkeling en realisatie van de wijk Breda Noord-Oost, waar het plangebied onderdeel van uit maakt. Vervolgens is voor de buurt Geeren Zuid een Integraal Wijkontwikkelingsplan (IWOP) opgesteld. Dit plan voorziet naast handhaving in renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw van een deel van de woningvoorraad. Inmiddels zijn in het plangebied 98 grondgebonden woningen en 24 appartementen gesloopt. Daarvoor in de plaats komen in totaal 151 woningen waarvan 108 grondgebonden woningen en 43 appartementen. Acht bestaande grondgebonden woningen maken ook onderdeel uit van het plangebied. Dit bestemmingsplan maakt de eerste fase van de uitvoering van het IWOP planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in de buurt Geeren-Zuid, die onderdeel uitmaakt van de naoorlogse wijk Hoge Vucht. Het wordt globaal begrensd door achterzijden van de woningen aan de de Cornelis Joosstraat in het noorden, de Daniël Marotstraat in het oosten, de Johan Hanrathstraat in het zuiden en de Hendrik Berlagestraat in het westen. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden momenteel onderstaande bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de geldende bestemmingsplannen. Voor het plangebied zal één nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

vigerende bestemmingsplannen	vaststelling	goedkeuring
Bestemmingsplan Hoge Vucht	29-02-1996	09-05-1996
Paraplubestemmingsplan 'Horeca'	24-09-2009	
Paraplubestemmingsplan Smart-, grow- en headshops en belwinkels	16-07-2009	

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt in eerste instantie het juridische kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt. Om die reden is een toegesneden juridische planvorm noodzakelijk die is afgestemd op de beoogde nieuwe ontwikkeling. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling, is in het bestemmingsplan binnen duidelijke grenzen een mate van flexibiliteit opgenomen. De beoogde ontwikkeling kan daarmee zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures worden uitgevoerd.

De bestemmingen zijn zo opgenomen, dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor de toekomstige bewoners en andere gebruikers van het gebied. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende planregels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels evenals de eventuele bestemmings specifieke afwijkingsbevoegdheden te vinden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is de huidige situatie en het aanwezige cultureel erfgoed van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan is de doelstelling van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan beschreven en onderbouwd. In hoofdstuk 5 'Milieu' komen de sectorale milieuaspecten aan bod (bodem, water, ecologie, bedrijven, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit en externe veiligheid). Vervolgens is in hoofdstuk 6 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 en een beschrijving van de verdere bestemmingsplanprocedure.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige situatie van het plangebied beschreven. De huidige situatie wordt in beeld gebracht aan de hand van de aspecten Cultureel Erfgoed en een beschrijving van de bestaande situatie.

2.2 Cultureel Erfgoed

In de nota 'Erfgoed in context - Erfgoedvisie Breda 2008-2015' is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen, is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van een laagte waar vanaf de steentijd reeds sprake is geweest van veenvorming. Temidden van dit gebied waren meerdere grote en kleinere dekzandkoppen aanwezig. Deze leenden zich uitstekend als vestigingsplaats voor tijdelijke (jacht)kampementen. De bewoningssporen in het plangebied kunnen derhalve teruggaan tot en met het mesolithicum.

Gedurende de metaaltijden, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen, kunnen resten van bewoning en landgebruik niet worden uitgesloten, maar deze zijn niet voor de hand liggend. Op basis van het tot op heden uitgevoerde archeologische onderzoek en losse vondsten uit de omgeving, mag verwacht worden dat de bewoning gedurende de late middeleeuwen pas weer een aanvang neemt. De sporen zullen dan bestaan uit individuele huisplaatsen en resten van landinrichting en waterputten dan wel waterkuilen. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de 17e-eeuwse linies uit de verschillende momenten van belegering van de vesting Breda. Bij meerdere onderzoeken in het gebied en meer naar het oosten toe in het kader van de realisatie van de vinexdelen van Teteringen werden restanten van de linies daadwerkelijk aangetroffen.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden, die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie, een middelhoge en hoge archeologische (verwachtings)waarde hebben.

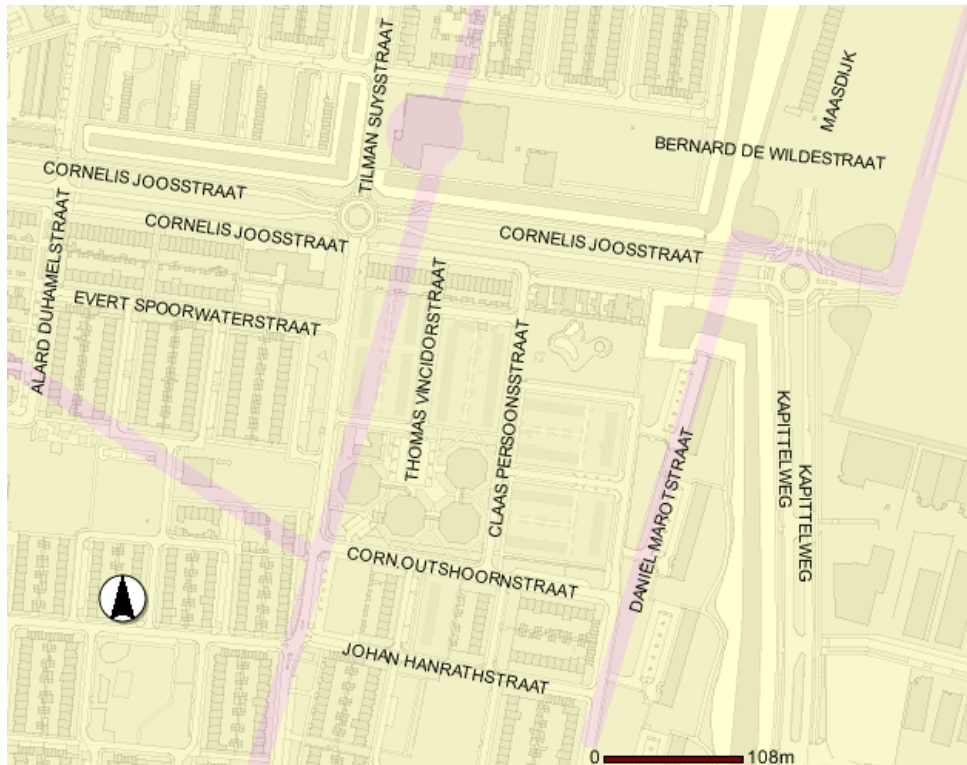
Voor het plangebied geldt een overwegend lage archeologische verwachtingswaarde op de beleidsadvieskaart van de gemeente Breda (versie 2008). Uitzondering hierop zijn enkele smalle zones in het landschap. Deze hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het een ontwikkeling betreft van een plangebied groter dan 100 m² en er bodemingrepen mee gepaard gaan die dieper rijken dan 0,3 meter min maaiveld. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,3 meter min maaiveld is en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het bevoegd gezag stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.



Figuur 2.1 Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, 1 januari 2008

Historische geografie

De Hoge Vucht was van oudsher een nauwelijks bewoonde polder ten zuiden van de Lage Vuchtpolder. De polders kennen als gevolg van ontveningen in de 14e en 15e eeuw een karakteristieke polderverkaveling van smalle, langgerekte kavels in noord-zuidrichting. Tot circa 1960 bleef de Hoge Vucht voornamelijk een agrarisch gebied, daarna ontwikkelde de Hoge Vucht zich als grootschalige woonwijk.

In het plangebied bevonden zich oorspronkelijk een drietal dijk- en beemdenwegen waarvan nu nauwelijks of geen sporen bovengronds zichtbaar zijn.

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten.

In de Cultuurhistorische gebiedsverkenning naoorlogse woonwijken Breda (1940-1970) wordt de Hoge Vucht beschreven en gewaardeerd. Het plangebied maakt deel uit van de buurt Geeren-Zuid in deze wijk. De Hoge Vucht wordt onder andere gewaardeerd als voorbeeld van functionalistische steden- en woningbouw waar de nadruk op kwantiteit lag, vanwege de hiërarchische opbouw, het groene raamwerk als belangrijkste kwaliteit en de parkways zoals de Cornelis Joosstraat en de Kapittelweg.

2.3 Bestaande situatie

Geeren-Zuid in relatie met Hoge Vucht

Het plangebied ligt in de buurt Geeren-Zuid. De Geeren, bestaande uit Geeren-Noord en Geeren-Zuid, vormt samen met de westelijk gelegen buurten Wisselaar en Biesdonk de wijk Hoge Vucht. Deze wijk maakt deel uit van het stadsdeel Breda Noordoost. Hoge Vucht strekt zich uit tussen de Zwarte Dijk in het noorden, de Terheijdenseweg in het westen, de Nieuwe Kadijk in het zuiden en de Kapittelweg in het oosten. Ten noorden van de Zwarte Dijk ligt de Lage Vuchtpolder. Ten oosten van de Kapittelweg is een deels bebouwd en deels open gebied tussen Hoge Vucht en Teteringen. Behalve agrarische percelen, ligt hier ook een bedrijventerrein. In het noordelijk deel wordt de nieuwbouwwijk 'Waterdonken' (een Vinex-locatie) gerealiseerd. Ten zuiden van Geeren-Zuid aan de zuidzijde van de Nieuwe Kadijk ligt de wijk Doornbos. Deze woonbuurt wordt samen met Hoge Vucht geherstructureerd.



Figuur 2.2 Groene assenkruis met groene randen en wijkontsluitingswegen. Meergezinswoningen in assenkruis en groene randen. Voorzieningen in hart van de wijk.[bron: Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid]

Hoge Vucht is gerealiseerd in de 60-er jaren van de vorige eeuw. De ruimtelijke structuur van Hoge Vucht wordt bepaald door een aantal wijkontsluitingswegen (Groenedijk, Doornboslaan, Kapittelweg en Cornelis Joosstraat). Deze zijn gerelateerd door een groen assenkruis en een deels groene, deels uit voorzieningen bestaande randzone. Het groene assenkruis draagt bij aan de vorming van groene geleedingszones en verdeelt de wijk Hoge Vucht in de eerder genoemde buurten Geeren-Noord, Geeren-Zuid, Wisselaar en Biesdonk (figuur 2.2). De wijk kent een relatief ruime opzet met brede lanen, singels en parkzones. Centraal binnen het assenkruis bevindt zich het wijkwinkelcentrum Hoge Vucht.

Overige voorzieningen (waaronder voortgezet onderwijs en zakelijke dienstverlening) liggen vooral in de randzones van de Terheijdenseweg en de Nieuwe Kadijk. Sportvoorzieningen (onder andere een sporthal, kunstijsbaan en kartbaan) liggen in het noordwesten bij de Driekoningenweg en in het zuidwesten bij de aansluiting van de Nieuwe Kadijk en de Terheijdenseweg. Andere recreatieve voorzieningen (zoals volkstuinen en een kinderboerderij) en natuurlijk groen komen vooral voor in de noordrand van Hoge Vucht.

De vier woonbuurten binnen Hoge Vucht hebben overeenkomstige ruimtelijke kenmerken zoals de ruime opzet en het groene karakter. De woonbuurten bestaan uit aaneengesloten woongebieden met voornamelijk eengezinsrijwoningen. De voor Hoge Vucht kenmerkende meergezinshuizen (in de vorm van portiekflats, galerijflats en appartemententorens) staan met name aan het groene assenkruis, de geleedingszones, in de groene randen en in de omgeving van het wijkwinkelcentrum Hoge Vucht. De soms tot 14 bouwlagen hoge meergezinshuizen bepalen in hoge mate het ruimtelijk beeld van de wijk. Het groene assenkruis verdeelt de wijk in de vier buurten die ieder voor zich ook weer beschikken over een groen assenkruis met daaraan gelegen voorzieningen. Deze assenkruisen verdelen op hun beurt weer de vier buurten in subbuurten. Centraal binnen deze subbuurten liggen groene (speel)veldjes (figuur 2.3).



Figuur 2.3 Groene assenkruis buurtniveau. Voorzieningen in assenkruis. Groene veldjes in subbuurten. [bron: Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid]

Geeren-Zuid

Geeren-Zuid wordt begrensd door de Cornelis Joosstraat in het noorden, de Kapittelweg in het oosten, de Nieuwe Kadijk in het zuiden en de Doornboslaan in het westen.

Vanaf de Cornelis Joosstraat en de Doornboslaan leiden vier wegen de woonbuurt in, namelijk de Hendrik Berlagestraat en de Alard Duhamelstraat vanuit het noorden en respectievelijk de Alard Duhamelstraat en de Lelystraat vanuit het westen. Voor het langzaam verkeer is ook een verbinding aanwezig nabij de rotonde van de Kapittelweg en de Nieuwe Kadijk in de zuidoosthoek van Geeren-Zuid. Intern wordt de woonbuurt verder ontsloten door een stelsel van lusachtige buurtwegen en verbindende woonstraten.



Figuur 2.4 Groene assenkruis en ontsluitingswegen Geeren Zuid. Voorzieningen in assenkruis. Groene veldjes in subbuurten. [bron: Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid]

Geeren-Zuid is een heldere, groene en ruim opgezette woonbuurt. De zuid-, west- en oostrand van Geeren-Zuid wordt gekenmerkt door een ruime groenstrook met meergezinswoningen van zeven bouwlagen hoog. De flat aan de Jan Darkennisstraat vormt hierop een uitzondering en springt er met zijn 13 bouwlagen tussenuit. Omdat de hoogbouw aan de buitenranden van de buurt, in de groene geleedingszones, is gesitueerd, heeft de buurt een naar binnen gekeerd karakter. Centraal door de woonbuurt liggen brede straten met brede groenstroken die het groene assenkruis vormen. Dit assenkruis verdeelt Geeren-Zuid in vier subbuurten. De subbuurten zijn ten opzichte van elkaar iets gedraaid, waardoor ze ruimtelijk van elkaar worden gescheiden.

De woonbebouwing in het midden van de woonbuurt bestaat voor het merendeel uit grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen betreffen voornamelijk eengezinsrijwoningen in twee bouwlagen met kap. Langs de Cornelis Joosstraat staan drive-inwoningen in drie bouwlagen met plat dak. Tevens staan in Geeren-Zuid ook enkele twee-onder-een-kapwoningen (Johan Marijnenboog) en vrijstaande woningen (in afwisseling met bijbehorende woonwagenstandplaatsen) aan de Claas Persoonsstraat/Cornelis Joosstraat. De meeste woningen liggen in een rechte rooilijn. Een uitzondering hierop zijn de twee zuidelijke subbuurten. Hier verspringen de woonblokken ten opzichte van elkaar, waardoor de kop woningen altijd in het zicht blijven. Centraal binnen de woonbuurt staan de vier trommelvormige gebouwen van het wooncomplex aan het Gerrit Rietveldplein.

Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de Hendrik Berlagestraat, in de omgeving van de Thomas Vincidorstraat, Claas Persoonsstraat en Cornelis Outshoornstraat. De subbuurt is gecentreerd rondom het wooncomplex (buiten het plangebied gelegen) aan het Gerrit Rietveldplein.

De tot voor kort aanwezige woonbebouwing bestond uit 98 grondgebonden eengezinsrijwoningen in twee bouwlagen met kap en het buurtwinkelcentrum aan de Hendrik Berlagestraat (tussen de Cornelis Outshoornstraat en de Johan Hanrathstraat). De bebouwing was haaks op het wooncomplex aan het Gerrit Rietveldplein georiënteerd en stond in rechte rooilijnen. Het buurtwinkelcentrum bestond uit een winkelplint met 24 bovenwoningen. In het kader van de planvorming is op een bebouwingsblok na de bebouwing al gesloopt.

De belangrijkste ontsluitingsroute loopt vanaf de noordelijk gelegen Cornelis Joosstraat en de westelijk gelegen Hendrik Berlagestraat over de Claas Persoonsstraat, Cornelis Outshoornstraat en Johan Hanrathstraat. Vanwege de ligging in de nabijheid van het groene assenkruis van Geeren Zuid, de oostelijke groene randzone en twee groene velden, komt er in de omgeving van het plangebied relatief veel groen voor. Daarentegen wordt het huidige straatbeeld mede bepaald door het grote aandeel parkeerplaatsen en gebouwde parkeervoorzieningen (garageboxen) aan de openbare weg.

Ontsluiting autoverkeer

Het plangebied is gelegen binnen de wijk Hoge Vucht in Breda Noordoost. De hoofdontsluiting van Hoge Vucht vindt plaats via de Nieuwe Kadijk die is gecategoriseerd als stadsontsluitingsweg, de Groenedijk, Doornboslaan en de Cornelis Joosstraat. De laatste drie straten zijn gecategoriseerd als wijkontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/h. Via de Cornelis Joosstraat en de Groenedijk wordt de Terheijdenseweg (N285) bereikt. De Terheijdenseweg, de Nieuwe Kadijk, Crogtdijk en Backer en Ruebweg zijn gecategoriseerd als stadsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 70 km/h (bron: Verkeersmonitor 2007, Breda 2008). Verder in noordelijke richting wordt ten noorden van Terheijden via de N285 de autosnelweg A59 bereikt. Via de westelijk gelegen Doornboslaan en oostelijk gelegen Kapittelweg wordt in zuidelijke richting aangesloten op de Nieuwe Kadijk (noordelijke rondweg). De Nieuwe Kadijk vormt de verbinding tussen de A16 en A27.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Hendrik Berlagestraat. Binnen het gebied lopen de Claas Persoonsstraat, Pieter de Swartstraat, Daniel Marotstraat, Cornelis Outshoornstraat, Jan David Zocherstraat en Pieter Huysersstraat. Deze wegen zijn allemaal gecategoriseerd als erftoegangsweg en kennen een maximumsnelheid van 30 km/h.

Ontsluiting openbaar vervoer

Net buiten het plangebied, op een afstand circa 50 m, is aan de Hendrik Berlagestraat één bushalte gelegen. Deze halte wordt bediend door één busdienst vanaf het treinstation Breda centraal naar Hoge Vucht. Deze busdienst rijdt met een frequentie van 4x per uur in elke rijrichting. Op het treinstation Breda centraal kan worden overgestapt op het landelijke spoornetwerk en in de toekomst de snelle shuttleverbinding naar Antwerpen, Rotterdam en Amsterdam. Gezien de afstand tot de halte, de frequentie en de verbindingen van de halterende bus, is de OV-ontsluiting goed te noemen.

Ontsluiting langzaam verkeer

Het langzaam verkeer op de erftoegangswegen binnen het plangebied wordt conform de Richtlijnen van Duurzaam Veilig gemengd afgewikkeld met het gemotoriseerde verkeer. Zowel de wijkontsluitingswegen als de stadsontsluitingswegen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. De inrichting op de wijk- en stadsontsluitingswegen voldoet hiermee aan de vormgeving conform Duurzaam Veilig. De ontsluiting voor het langzaam verkeer is dan ook goed te noemen.

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

In de Nota Ruimte 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.

Meer specifiek 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.

Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten moet in beleidsplannen van de decentrale overheden opgenomen zijn. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. Om dit te kunnen volgen, gaat het Rijk de streek- en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Stedelijk netwerk

Het Rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken. Breda maakt als deel van Brabantstad deel uit van het tweede nationale stedelijk netwerk. Het ontwikkelingsperspectief is erop gericht om de hoogwaardige economische veelzijdigheid en de verwevenheid van de steden met het groen te behouden en te versterken.

Uitgangspunten Nota Ruimte (2006)

- Bundeling van economische activiteiten.
- Bouwen in bestaand stedelijk gebied.
- Verdichting binnen stedelijk gebied.

De planontwikkeling sluit aan bij dit beleid. Ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van intensivering.

3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Momenteel wordt door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de nieuwe structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) voorbereid. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR moet twee zaken helder neerzetten: een scherp kader voor prioritering in het Infrafonds en een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

De SVIR vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Voor Brabant en Limburg is een aantal opgaven van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven en greenport Venlo. Voor Breda zijn geen specifieke opgaven genoemd. Wel geldt voor Breda dat de (herijkte) EHS beschermd moet worden. Echter, in Brabantpark is geen sprake van EHS.

Het moment van inwerkingtreding is nog niet bekend. Het gaat hier dus om nog niet vigerend beleid en dat betekent dat nog steeds de beleidslijnen uit de Nota Ruimte overgenomen moeten worden in ruimtelijk beleid van lagere overheden, zoals bestemmingsplannen.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de Nota Ruimte, en vooralsnog ook in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

3.2.3 AMvB Ruimte

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in de Amvb Ruimte geborgd (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)). Deze amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het ontwerpbesluit van de Amvb is op 2 juni 2009 aan de Eerste en Tweede Kamer toegezonden. De nieuwe artikelen van de Amvb ruimte worden samen met de concept Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het planmilieueffectrapport van 3 augustus tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegd.

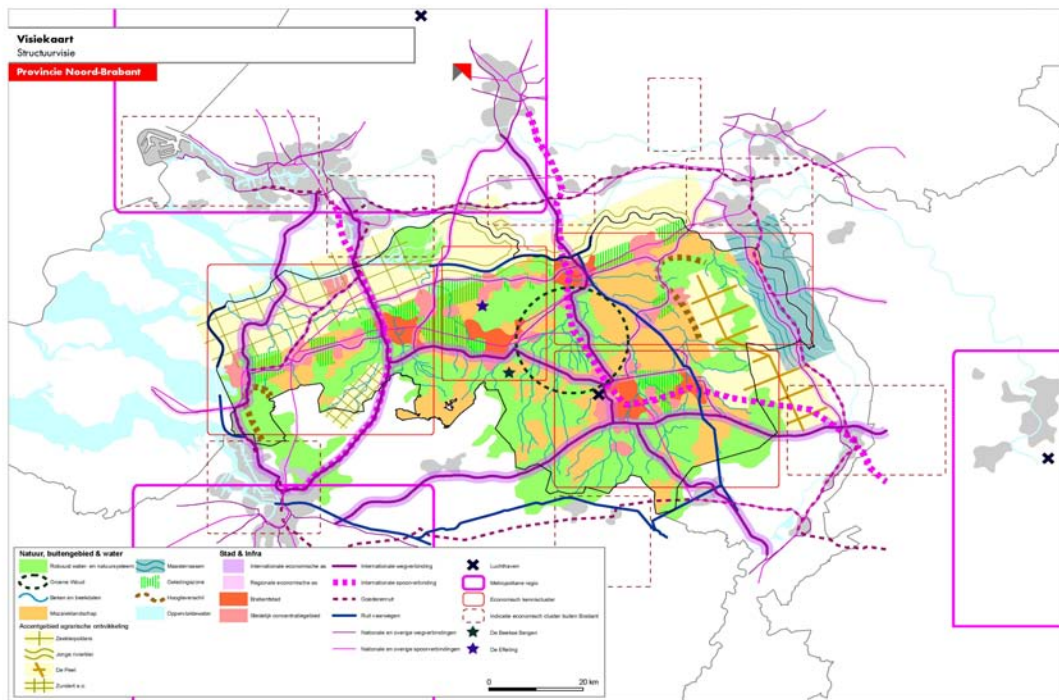
Voor het plangebied gelden geen regels uit de Amvb Ruimte die moeten doorwerken in provinciale en gemeentelijke plannen. In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2010)

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De Structuurvisie RO (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Samen met de Verordening ruimte (sinds 1 juni 2010 van kracht) vervangt de Structuurvisie RO de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap meer, maar heeft die onder andere in de vorm van gebiedspaspoorten geïntegreerd in de SVRO. Naar verwachting zal de structuurvisie eind 2010 worden vastgesteld.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.



Figuur 3.1 uitsnede uit de visiekaart. [bron: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening]

Een deel van het provinciale ruimtelijke beleid is nog steeds actueel en blijft daarom ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

3.3.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening ruimte opgenomen. De verordening is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening 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.

Claas Persoonsstraat en omgeving

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De verordening zegt hierover dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend gelegen moeten zijn in het

bestaand stedelijk gebied. Eventuele ontwikkelingen in het gebied zijn dus mogelijk op basis van de verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht (december 2007)

De Structuurvisie vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke planning en uitwerkingen. In deze visie wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van de stad gegeven. Om de ambities van Breda waar te maken moet de stad op alle schaalniveaus actief op zoek gaan naar relevante afstemming en samenwerking. Door haar strategische ligging positioneert Breda zich als 'Poort van Brabantstad' op het kruispunt van noord-zuid (tussen de zuidvleugel van de Randstad en de Vlaamse Ruit) en oost-west (tussen West-Brabant en Brabantstad) relaties. Deze sleutelpositie biedt de stad kansen voor het uitbouwen van de externe oriëntatie. In de structuurvisie Breda 2020 zijn drie stedelijke ontwikkelingsambities gesteld:

1. Breda, een stad waar het goed toeven is, met aantrekkingskracht op mensen van binnen en zeker ook van buiten de stad, zowel sociaal-cultureel als zakelijk-economisch;
2. Breda, een complete duurzame stad voor haar inwoners op het gebied van wonen, werk, zorg en cultuur;
3. Breda, een regionale, Brabantse en Europese stad, met een externe oriëntatie.

Ten aanzien van het economische beleid is dit nader gespecificeerd in het bieden van voldoende, gevarieerde werkgelegenheid, ook afgestemd op de behoefte van de arbeidsmarkt. Tevens moet gestreefd worden naar een versterking van de economische structuren en het bieden van ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen in de stad en het buitengebied. Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad: de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het stadslandschap (groen en waterstructuur), de hoofdinfrastructuur (verkeer en vervoerssysteem) en de stedelijke zones. Om de functionele programma's een plek in de stad te geven, wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie.

Het plangebied is gelegen in de in de visie genoemde herstructureringsgebieden. De Hoge Vucht behoort tot een van de 56 aandachtswijken van het Rijk. Bij herstructureringsgebieden gaat het om kwaliteitsverbetering van het huidige ruimte gebruik. In deze gebieden wordt de woningvoorraad aangepast door verbetering, sloop, vervanging en verkoop. De integrale aanpak in deze gebieden is gericht op:

- onbekommerd wonen (bijvoorbeeld veilig, dienstverlening en recreatie);
- zicht op vooruitkomen (bijvoorbeeld onderwijs, werk en wonen);
- het verbeteren van de concurrentiepositie van deze gebieden.

3.4.2 Ontwikkelingsplan Breda Noordoost

Sinds 1999 werken gemeente, woningcorporaties, zorginstellingen en bewoners samen aan de vernieuwing van Hoge Vucht en Doornbos-Linie (Samenwerken Aan Leefbaarheid). In 2001 is voor het gebied een ontwikkelingsplan gemaakt, 'Ontwikkelingsplan Breda Noordoost'. Per wijk is een verbeterplan ontwikkeld en eind 2004 zijn concrete maatregelen per wijk vastgelegd in de 'Overeenkomst Herstructurering Breda Noordoost'. Ontwikkelingen richten zich niet alleen op de 'harde' kant, de woningvoorraad en inrichting van de openbare ruimte, maar ook op de 'zachte' kant, de sociale kant. Voor de wijkontwikkeling zijn drie thema's geformuleerd:

Onbekommerd wonen

Onbekommerd wonen heeft betrekking op de alledaagse lusten en lasten van het wonen en samenleven met de burens in een veelkleurige wijk. Doel is dat mensen zich niet voortdurend zorgen maken over hun toekomst, zoals ouder worden en de toekomst van de kinderen.

Zicht op vooruitgang

Het benadrukken van achterstand en neergang van Breda Noordoost neemt het zicht weg op de aantrekkelijke kanten van de wijk en op de ambities van bewoners. Het 'ontwikkelingsplan Breda Noordoost' is gericht op het bieden van kansen, zodat bewoners op verschillende terreinen vooruit kunnen komen.

Noordoost op de kaart

Door het versterken van de recreatieve gebieden, de aanwezige voorzieningen en het creëren van gedifferentieerde woonmilieus, kan het imago van Hoge Vucht en Doornbos/Linie versterkt worden en aantrekkelijker worden voor de mensen uit de wijde omgeving.

Bovenstaande thema's voor geheel Breda Noordoost zijn gebruikt als input voor het maken van het gewenste buurtprofiel voor Geeren-Zuid. Dit profiel vormt de basis voor de ontwikkelingen in de wijk en is gebruikt als input bij het maken van het Integraal Wijkontwikkelingsplan.

3.4.3 Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie 2010-2015

In navolging van het Ontwikkelingsplan Breda Noord-Oost is in 2009 de Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie 2010-2015 vastgesteld. Hierbij is gekeken in hoeverre de doelstellingen uit het Ontwikkelingsplan gehaald zijn en waar bijstelling nodig is. In de Ontwikkelingsvisie is opgenomen dat de volgende ambities in 2010-2015 van belang zijn:

- Kinderen en jongeren de steun geven die nodig is in het dagelijks leven en onderwijs, voor een goede basis en een kansrijk perspectief.
- Met scholing, maatschappelijke begeleiding, werkervaring en eigen ondernemerschap bewoners een steuntje in de rug geven.
- Samen werken aan een veilige en schone leefomgeving.
- Zorgen voor woonmogelijkheden in een aantrekkelijke woonomgeving.
- Ouderen en mensen die zorg nodig hebben de mogelijkheid bieden in de eigen woonomgeving te kunnen wonen en leven.
- Samen werken aan leefbaarheid; met, voor en door bewoners.

Geconcludeerd wordt dat veel ruimtelijke projecten die beschreven staan in het Ontwikkelingsplan zoals sloop, nieuwbouw, renovatie en werk aan de openbare ruimte nog in uitvoering zijn en nog moeten beginnen. Hiermee is rekening gehouden in de nieuwe Ontwikkelingsvisie. Gesteld wordt dat vooral het toevoegen van middeldure koop- en huurwoningen gewenst is in Hoge Vucht.

3.4.4 Integraal wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid

In november 2008 is het Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid opgesteld. Hoewel dit plan niet officieel is vastgesteld, vormt het Wijkontwikkelingsplan wel de basis voor ontwikkelingen in de buurt Geeren Zuid. Dit plan is een uitwerking van 'Overeenkomst Herstructurering Breda Noordoost' voor de wijk Geeren Zuid. Geeren Zuid is een van de wijken van Breda met een sociale achterstand. Bewoners wonen niet met elkaar, maar naast elkaar. De tegenstellingen tussen oud en jong en van diverse culturen maken dat de sociale cohesie onder druk staat. Het imago van Geeren Zuid is weinig positief. Geeren Zuid wordt gekenmerkt door ondermeer een overmaat aan gelijksoortige sociale huurwoningen en er is weinig kans voor de huidige bewoners om door te stromen binnen de wijk. Er heerst een grotere dan gemiddelde werkloosheidssituatie.

Naast een inventarisatie van de wijk zijn in het wijkontwikkelingsplan uitgangspunten opgesteld die leiden tot duidbare fysieke ingrepen in de wijk. Het gaat om het opknappen of verkopen van woningen, maar ook om sloop en nieuwbouw van bepaalde woningen. Op sommige plekken zal de wegenstructuur veranderen en wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Het wijkontwikkelingsplan zet in op een breed palet van verbeteringen op het gebied van wonen, werken, recreëren, opleiding inkomen en samenleven, en in zijn algemeenheid op het verbeteren van het leefklimaat.

In het ontwikkelingsplan is een woningbouwprogramma opgenomen die gefaseerd uitgevoerd zal worden. Voor de gewenste nieuwbouw aan de Hendrik Berlagestraat en Claas Persoonsstraat is reeds een apart bestemmingsplan 'Claas Persoonsstraat e.o.' opgesteld. Andere locaties waar sloop en nieuwbouw zal plaatsvinden zijn middels een wijzigingsbevoegdheid in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Ontwikkelingen die wat verder in de tijd pas zullen plaatsvinden en niet concreet genoeg zijn, zijn niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.4.5 Woonvisie Breda 2007-2010 (2007)

De door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie (september 2007) geeft inzicht in de huidige stand van het wonen in Breda, reageert op de ontwikkelingen en trends en zoekt oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. In de visie op wonen zijn vitaliteit, kwaliteit, keuzemogelijkheid en samen doen, de centrale thema's. Breda wil in 2020 een vitale stad zijn en gegroeid zijn naar 185.000

inwoners. De woonvisie Breda 2007-2010 wordt verder uitgewerkt in 'Gebiedsdoelen wonen' en prestatieafspraken met corporaties.

Vanuit de Woonvisie Breda 2007-2010 zijn de volgende doelen voor wonen benoemd:

1. 30% van de nieuwbouwproductie bestaat uit bereikbare woningen;
2. inspelen op de groei van Breda naar 185.000 inwoners in 2020;
3. aandacht voor specifieke doelgroepen;
4. sociale samenhang en leefbaarheid bevorderen;
5. kwaliteit met aandacht voor energieprestaties;
6. goede communicatie en samenwerking met bewoners, instellingen en bouwers.

Wijkontwikkelingsgebieden

Corporaties en gemeente hebben afspraken gemaakt over het percentage bereikbare nieuwbouwwoningen in de ontwikkelingswijken. Dit percentage varieert per wijk om zo overall een goed evenwicht in variatie van woningen te bereiken. Het percentage bereikbaar in deze wijken ligt rond de 60. Nieuwe projecten waarover nog geen afspraken zijn gemaakt worden getoetst aan de uitgangspunten voor wijkontwikkeling. Er is een minimum van 25% bereikbare woningen.

3.4.6 Stedelijke programmering 2020, Koers gezet

In de Structuurvisie Breda 2020 is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan gedacht, er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in voorbereiding zijn. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om de fysieke ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet dus een herprogrammering plaatsvinden, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de notitie 'Koers gezet' vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Aangegeven is op welke projecten en gebieden programmatisch wordt ingezet. Ook is het Regie- en Actieplan vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

In 'Koers gezet' is aangegeven dat ten aanzien van de Hoge Vucht de wijkontwikkeling zoals overgekomen bij het coalitieakkoord onderdeel is van de stedelijke programmering. Daarnaast zullen ook de prestatieafspraken die tussen de gemeenten en de drie woningcorporaties in Breda gemaakt zijn, herzien moeten worden. Daarom is met de corporaties gesproken over de wijze waarop de in de prestatieafspraken te realiseren projecten binnen de kaders van de stedelijke programmeringsopgave tot 2020 gebracht kunnen worden. Dit heeft geleid tot hernieuwde afspraken die vastgelegd zijn in de herijkte Alliantie.

3.4.7 De Alliantie 2008-2012

Algemeen

In de Woonvisie Breda 2007-2010 en het nieuwe Woonbeleid heeft de gemeente haar ambities en doelen vastgelegd op het gebied van het wonen, mede in relatie tot doelen van andere beleidsvelden. Door de corporaties is deze visie onderschreven, waarmee de woonvisie richtinggevend is voor de gezamenlijke ambities en de te realiseren doelen.

Als illustratie en uitwerking van het partnerschap tussen gemeente en corporaties, is in december 2008 'De Alliantie 2008 – 2012' getekend. In de Alliantie zijn op zeven thema's prestatieafspraken gemaakt die een invulling geven aan de geformuleerde doelstellingen in de woonvisie. Het gaat om de volgende thema's:

- Verruiming van de woningvoorraad
- Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

- Slaagkansen
- Leefbaarheid
- Maatschappelijke ontwikkeling
- Wijkontwikkeling
- Maatschappelijke innovatie.

Bijstelling perspectief

Vanaf januari 2009 is de uitvoering van de Alliantie opgepakt. Geconstateerd kan worden dat na anderhalf jaar uitvoering al veel afspraken een uitwerking hebben gekregen. Die 'oogst' van de Alliantie wordt geïllustreerd in het werkplan Uitvoering Alliantie Breda 2008 – 2012. In dit (dynamisch) document wordt de voortgang op de uitvoering van de prestatieafspraken bijgehouden.

Ten gevolge van de stedelijke (her)programmering (in het kader van de uitvoering van het Coalitieakkoord @Breda, 2010-2014) ontstond op enig moment de behoefte om de prestatieafspraken op het thema 'verruiming van de woningvoorraad' te herzien. De Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014, getekend op 12 juli 2011, is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken.

De aanleiding voor deze tussentijdse bijstelling van 'De Alliantie 2008 – 2012; meer perspectief voor mensen' is gelegen in de stedelijke (her)programmering. De woningbouwafspraken welke in het kader van de huidige Alliantie 2008-2012 zijn afgesproken, bleken niet langer realistisch tegen de achtergrond van de bijgestelde demografische verwachtingen. Deze noodzaak tot bijstelling werd ook door de corporaties onderkend.

Daartoe is in de tweede helft van 2010 tezamen met de corporaties een proces van herprogrammering doorlopen wat heeft geresulteerd in de gezamenlijke notitie 'Van Koers Gezet naar Gedeelde Koers'. Deze notitie is op 8 november 2010 gepresenteerd aan de tijdelijke raadscommissie Woningbouwprogrammering. Vervolgens is Gedeelde Koers als onderdeel van de besluitvorming rond Koers Gezet op 16 december 2010 vastgesteld door de Raad. Daarmee werd de basis gelegd om de resultaten van Gedeelde Koers een vertaling te geven via een herijking van de vigerende Alliantie. De Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken en vervangt de Alliantie 2008-2012.

Met de Herijkte Alliantie 2011 t/m 2014 worden enerzijds de woningbouwafspraken met de corporaties voor de periode tot 2020 fors naar beneden bijgesteld alsmede in kwalitatieve zin tegen het licht gehouden, terwijl anderzijds een zogenaamde Plus op de Alliantie is gezet. De maatschappelijke inzet van de corporaties is verbreed ten opzichte van de huidige Alliantie. Tegelijkertijd krijgen de corporaties de mogelijkheid om een aantal nieuwe locaties in de periode tot 2020 in ontwikkeling te brengen.

Herziening Alliantie en Claas Persoonsstraat.

Deze herziening is op 12 juli 2011 getekend door de gemeente en de drie woningcorporaties. De afspraken zijn gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde nota 'Koers gezet'.

De nieuwbouw die mogelijk wordt gemaakt in onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op de herziene Alliantie. In de herziening zijn locaties opgenomen waar tot 2020 woningbouw kan komen (waaronder de beoogde woningbouw aan de Claas Persoonsstraat e.o.), maar ook locaties waar tot 2020 bestaande woningen zullen gesloopt worden en tot 2020 geen woningbouw teruggebouwd zal worden. Dit is afgesproken zodat vóór 2020 ook elders in de stad programmatische ruimte vrijkomt voor nieuwe woningbouw.

De woningen in onderhavig bestemmingsplan betreffen hoofdzakelijk grondgebonden woningen en enkele appartementen en sluiten aan op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag in het plangebied. De betreffende woningbouwvereniging, die de gronden in bezit heeft, heeft dit bij aanvang van het project onderzocht. Geeren-Zuid is een wijkontwikkeling-gebied. Met de nieuwe woningen wordt een doorstroming van huishoudens in de buurt beoogd.

3.4.8 Waterplan Breda

Het gemeentelijk waterbeleid, zoals beschreven in het Waterplan Breda, geeft invulling aan het nationale, provinciale en regionale waterbeleid zoals verwoord in respectievelijk de Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van V&W, 1998), het tweede provinciale Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant (provincie Noord-Brabant, 1998) en de waterbeheersplannen van Waterschap Brabantse Delta. Het waterplan is opgesteld om op lokaal niveau de verschillende beleidslijnen te integreren tot een samenhangend geheel. Op deze wijze wordt gestreefd naar het bereiken en handhaven van een duurzaam, gezond en veerkrachtig watersysteem en een daarop afgestemd water- en landgebruik binnen de waterketen en het watersysteem.

3.4.9 Milieuvisie Breda

De Milieuvisie Breda 2015 (2002) is een nadere uitwerking van de milieuaspecten uit de Stadsvisie Breda. Het geeft een visie voor het toekomstige milieu van de stad en haar inwoners. Aspecten als duurzaamheid en leefbaarheid spelen daarin een belangrijke rol, Breda wil immers een stad met karakter zijn, waar mensen graag wonen, werken en recreëren. In de Milieuvisie zijn 104 actiepunten benoemd voor de uitvoering van de Milieuvisie. Een groot deel van die punten betreft voortzetting van het bestaande beleid (Stadsvisie, Gemeentelijk Milieubeleidsplan 1996-1999 en andere gemeentelijke plannen) of uitvoering van wettelijke taken. Uitvoering van die punten vindt plaats in het reguliere werk van de diensten of in projectvorm.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van diverse milieuthema's is in het onderstaande puntsgewijs opgesomd.

Geluid

De beleidsnotitie 'ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai (2007)' heeft betrekking op alle nieuwe en gewijzigde situaties die verband houden met wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. In het ontheffingenbeleid wordt beschreven welke afwegingen gemaakt worden bij het bepalen of en wanneer meer geluid op een woning wordt toegestaan dan wettelijk is vastgelegd.

Luchtkwaliteit

In het Luchtkwaliteitsplan Breda 2006-2009 wordt onder andere aangegeven wat de gemeente wil en kan gaan doen om een bijdrage te leveren aan een betere luchtkwaliteit. Na overleg met een groot aantal partijen is besloten het volgende pakket van maatregelen tot uitvoering te gaan brengen:

- schoon gemeentelijk wagenpark;
- schoon openbaar vervoer;
- milieuzones (gebieden waar alleen schoner (vracht)verkeer is toegestaan);
- verkeersdoorstroming;
- communicatie en gezondheid;
- fietsmaatregelen en vervoersmanagement;
- overige maatregelen zoals het meten en/of monitoren bij specifieke knelpunten en overleggen met het Rijk.

Externe veiligheid

De gemeente beoogt in haar beleid een veilige woon- en leefomgeving in de meest brede zin, op integrale wijze tot stand gekomen. Het doel is om het aantal vernielingen, geweldsdelicten, diefstallen, woninginbraken en verkeersslachtoffers sterk terug te brengen. Daarnaast zal ook het gevoel van veiligheid groter moeten worden. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken vormen de veiligheidsaspecten een belangwekkend uitgangspunt dat bij voorkeur al in een vroeg stadium van het planproces worden meegenomen.

Bodem

De doelstelling ten aanzien van bodem in de milieuvisie is: 'In 2015 is Breda een eind op weg richting de landelijke doelstelling: een stad op een stevige, leefbare en duurzame bodem, die geschikt is voor een breed gebruik. Alle historische bodemverontreinigingen zijn gesaneerd of beheersbaar geworden'. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodem een belemmering op kan leveren voor het tot stand komen hiervan. In alle gevallen is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik van een locatie. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Om een beeld te krijgen van de bodemkwaliteit dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is kan op

basis van een historisch onderzoek een verwachting worden uitgesproken over de te verwachten bodemkwaliteit.

Gemeentelijk Rioleringsplan

De wijze waarop de gemeente Breda het beheer wil voeren over het gemeentelijk rioolstelsel staat verwoord in het Gemeentelijk Rioleringsplan Breda. De hieraan gekoppelde doelen zijn:

- het beperken van wateroverlast door hevige regenval;
- duurzaam omgaan met hemelwater;
- doelmatig beheer;
- bewustwording gebruikers riolering;
- kostendekkend rioolrecht.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het eerste deel van het de Geeren Zuid (Claas Persoonsstraat e.o.).

In de volgende paragrafen is de beoogde ontwikkeling beschreven die met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling wordt in beeld gebracht aan de hand van de stedenbouwkundige opzet en de verkeersafwikkeling.

4.2 Stedenbouwkundige opzet

Breda Noordoost

Geeren-Zuid is één van de buurten die deel uitmaken van de grootschalige wijkontwikkeling van Breda Noordoost. Naast een sociaal-economische opgave voor de wijkontwikkeling van Breda Noordoost is er ook sprake van een belangrijke fysieke opgave. In het kader van de wijkontwikkeling zal een omvangrijke herstructurering van de wijk plaatsvinden waarbij veel rijwoningen en appartementengebouwen moeten plaatsmaken voor nieuwe woonbebouwing. Ook worden woningen opgeknapt of verkocht. De wegenstructuur en de inrichting van de openbare ruimte worden aangepast. De basis voor de wijkontwikkeling vormt het in 2001 vastgestelde Ontwikkelingsplan Breda Noordoost.



Figuur 4.2. verkaveling plan

Geeren-Zuid

Voor Geeren-Zuid geldt dat er sprake is van veel gelijksoortige sociale huurwoningen. Veel van deze woningen zijn verouderd. Binnen Geeren-Zuid vinden jongeren te weinig geschikte woningen en ontbreken voorzieningen voor de inmiddels ouder geworden oorspronkelijke bewoners. De basis voor de herstructurering van Geeren-Zuid vormt de Ruimtelijke Vertaling van het Integraal Wijkontwikkelingsplan voor Geeren-Zuid van 21 januari 2009. Voor de nieuwe stedenbouwkundige structuur van Geeren-Zuid wordt het ontsluitingspatroon gedeeltelijk aangepast. Binnen Geeren-Zuid zijn de Hendrik Berlagestraat, Lelystraat, Calandstraat, Alard Duhamelstraat, Daniël Marotstraat en de

Jacob Romanstraat de belangrijkste wegen. Een aanzienlijk deel van het parkeren zal of collectief worden geconcentreerd binnen de woonclusters gelegen (in de vorm van centraal gelegen parkeerterreinen) of individueel middels parkeren op het eigen (achter)erf).

Plangebied

Inmiddels zijn in het plangebied 98 grondgebonden woningen en 24 appartementen gesloopt. Binnen het plangebied worden in totaal 151 nieuwe woningen gerealiseerd. Eén blok met 8 bestaande eengezinsrijwoningen wordt gehandhaafd. De nieuwe woningen bestaan uit:

- 100 huur- en koop-eengezinsrijwoningen in twee lagen met kap;
- 8 huur- en kooppatiwoningen in twee lagen;
- 8 bestaande huur- en koop eengezinsrijwoningen in twee lagen met kap;
- 43 huur- en koopappartementen in een gebouw van drie lagen.

De grondgebonden woningen worden ingepast binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Hierdoor blijft de aansluiting in bebouwingstructuur en openbare ruimte met de rest van de wijk in stand. Alleen tussen de Claas Persoonsstraat en de Hendrik Berlagestraat wordt de Daniël Marotstraat doorgetrokken en veranderd de oriëntatie van de bouwblokken van haaks naar evenwijdig aan het woonzorgcomplex aan het Gerrit Rietveldplein, maar is ruimtelijk goed inpasbaar.

De woningen zijn allemaal georiënteerd op de meeste belangrijke openbare ruimte; de weg. Een aantal kopwoningen aan de oostzijde van het woonzorgcomplex worden afgezoomd met patiowoningen. Daar waar de zijgevel van de kopwoningen grenzen aan het openbaar gebied en niet zijn 'afgezoomd' met patiowoningen, krijgen de kopwoningen een tweezijdige oriëntatie. Ter plaatse van de voormalige winkelstrip aan de Hendrik Berlagestraat is een alzijdig georiënteerd nieuw appartementengebouw gesitueerd. Het appartementengebouw vormt de nieuwe entree van de woonbuurt.

De openbare ruimte is zoals de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van de wijk helder van opzet. Ten gevolge van de herstructurering zal een deel van de bestaande groenvoorzieningen verdwijnen, onder meer de groenvoorziening bij de aansluiting van de Daniël Marotstraat-Claas Persoonsstraat, en een deel van de groenvoorziening aan de Johan Hanrathstraat. De twee belangrijkste resterende groenelementen binnen het plangebied betreffen een verkleind deel van de bestaande groenvoorziening aan de Daniël Marotstraat-Claas Persoonsstraat centraal aan de noordzijde van de Thomas Vincidorstraat gelegen groenvoorziening en een aan de noordzijde van de Cornelis Outshoornstraat gelegen groenvoorziening. Deze twee groenvoorzieningen worden in het bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. De overige openbare ruimte wordt bestemd als 'Verkeer'.

Aan de noordzijde van het wooncomplex aan het Gerrit Rietveldplein zijn op een perceel grond reeds woningen gesloopt, doch dit perceel maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Momenteel wordt onderzocht of hier ook woningbouw kan komen. Dit onderzoek is nog niet afgerond en te zijner tijd zal hier apart een procedure voor gevoerd worden.

4.2.1 Verkeer

Tussen de Claas Persoonsstraat en de Hendrik Berlagestraat wordt de Daniël Marotstraat doorgetrokken. Deze weg kent een maximumsnelheid van 30 km/h.

Parkeren

Voor de parkeernormen wordt aangesloten bij de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid van de gemeente Breda (september 2004). Voor de parkeernormen wordt uitgegaan van 'overig gebied'. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend.

Tabel 4.1 Overzicht benodigd aantal parkeerplaatsen

functie	kencijfer	per	aantal	behoefte
nieuwbouw eengezinswoning	1,8	woning	108	195
bestaande eengezinswoning	1,8	woning	8	15
nieuwbouw appartement	1,3	app.	43	56
totaal			159	266

Het totale aantal bestaande en nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt 267, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota.

Er wordt naar gestreefd zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren om de openbare ruimte te ontlasten. In de te renoveren buurten wordt uitgegaan van het huidige aantal formeel aanwezige parkeerplaatsen samen met de informele parkeerruimte in de straten. Afhankelijk van de parkeerdruk per deelproject, wordt 0,5 parkeerplaats per gesloopte garagebox gerealiseerd op straat. De parkeerdruk wordt getoetst op het moment dat het deelproject gerealiseerd wordt (bron: Geeren-Zuid; Integraal wijkontwikkelingsplan, Breda 2009).

Verkeersgeneratie en afwikkeling

Voorheen waren in totaal 122 woningen (grondgebonden en appartementen) in het plangebied aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt en worden vervangen door 151 nieuwe woningen. In totaal zullen 29 extra woningen worden gerealiseerd in onderhavig bestemmingsplan. De herontwikkeling van het plangebied heeft dus een verkeersaantrekkende werking. Op basis van de CROW (publicatie 256) beoogt de verkeersgeneratie voor woningen gemiddeld 6 mvt/etmaal per woning. De extra verkeersgeneratie ten gevolge van de herontwikkeling bedraagt 174 mvt/etmaal. Deze verkeerstoename leidt op de ontsluitende wegen niet tot een onacceptabele situatie. Bovendien is onderhavig bestemmingsplan slechts een onderdeel van de herontwikkeling van de gehele wijk Geeren-Zuid.

HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld, waar mensen graag wonen, werken en recreëren. In de Milieuvisie 2015 (2002) zijn 104 actiepunten benoemd voor de uitvoering van de Milieuvisie. Een groot deel van die punten betreft voortzetting van het bestaande beleid of uitvoering van wettelijke taken.

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

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Door het (industriële) verleden van Breda kunnen er lokaal in meer of mindere mate verontreinigingen aanwezig zijn. De gemeente Breda heeft de betreffende locaties geïnventariseerd en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die zijn of worden uitgevoerd bij bijvoorbeeld bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze zaken zijn bij de gemeente beschikbaar in bodeminformatiesystemen en worden gebruikt bij beoordelingen en advisering. Locaties met daarop een zogeheten wettelijke beoordeling (beschikking) zijn bovendien kadastraal geregistreerd. Nadere toelichting over dergelijke bodemaangelegenheden is te verkrijgen bij de gemeente Breda.

5.2.2 Regelgeving

De algemene doelstelling van het Rijk is dat in 2030 alle ernstige verontreinigingen van de (water)bodem zijn gesaneerd en/of onder controle zijn. De doelstelling ten aanzien van bodem in de milieuvisie van de gemeente Breda is: *In 2015 is Breda een eind op weg richting de landelijke doelstelling: een stad op een stevige, leefbare en duurzame bodem, die geschikt is voor een breed gebruik. Alle historische bodemverontreinigingen zijn gesaneerd of beheersbaar geworden.*

5.2.3 Onderzoek

Beoordeling bodemkwaliteit

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij (ver)bouw en ontwikkelingen tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. De gemeente bewaakt dit door in voorkomende gevallen een bodemonderzoek uit te voeren of te verlangen. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de regels die gesteld zijn in de Wet bodembescherming (Wbb). Op basis van deze wet, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid, wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem wordt getoetst en of er maatregelen (bijvoorbeeld beheer of sanering) nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet voldoende zijn voor de beoogde functie.

Grondverzet

Grondverzet moet overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit geschieden. Als gevolg van dit Besluit heeft de gemeente Breda op basis van lokaal geldende bodemkwaliteiten een Bodemkwaliteits- en functiekaart vastgesteld. Op deze bodemfunctiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld'. De kwaliteit van de grond die op een locatie wordt gebruikt moet voldoen aan de vastgelegde functie en bodemkwaliteit. Het gaat hierbij om de 'natuurlijke' achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Hiervoor geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject.

Ondergrond

Naast de (milieukundige) bodemkwaliteit speelt er steeds meer in de ondergrond. Denk aan installaties voor koude-warmteopslag (kwo), kabels en leidingen, archeologie, etc. Het meenemen van de ondergrond in de planvorming, geeft ruimtelijke, milieukundige en financiële voordelen (lagenbenadering) Door de ondergrond efficiënt in te richten, kan een gemeente functies als waterberging en koude-warmteopslag zo goed mogelijk bereiken. Met betrekking tot de ondergrond vraagt de gemeente dan ook aandacht voor:

1. grondwateronttrekkingen: bijvoorbeeld bronnering bij bouwwerkzaamheden. Bij bronneringswerkzaamheden zullen voor zover relevant ingevolge de Grondwaterwet, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en de Lozingsregeling, rioleringmeldingen c.q. aanvragen voor vergunningen moeten worden ingediend;
2. plaatsing koude-warmteopslag (kwo)-installaties. Deze kunnen niet overal geïnstalleerd worden: mogelijk is er ongewenste beïnvloeding van een andere kwo-installatie of een grootschalige grondwaterverontreiniging. De gemeente wil alle installaties registreren (dus zowel open als gesloten systemen). Voor een open systeem is bovendien vergunning van de provincie nodig.

5.2.4 Conclusie

In het huidige plangebied zijn ten tijde van het opstellen van dit plan geen relevante verontreinigingen bekend. In het algemeen is de bodemkwaliteit in het plangebied aanvaardbaar. De werkwijze die van toepassing is in het plangebied sluit aan bij het beleid 'in plaats van saneren, beheren waar mogelijk'.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd met de waterbeheerder. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

5.3.2 Regelgeving

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 2de eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschapsbeleid

Waterschap Brabantse Delta heeft het nieuwe Waterbeheerplan 2010-2015 in ontwerp vastgesteld. In dit plan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen in het watersysteem. Knelpunten in het watersysteem zullen samen met gemeenten aangepakt worden en er zullen afspraken gemaakt

worden om water te bergen en overstroming te voorkomen. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. Bij de keuze van doelen en ingrepen heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Gemeentelijk beleid

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Breda 2009-2013 ligt het accent op het verankeren en inkleuren van de nieuwe taken van de gemeente Breda. De nieuwe, en daarmee uitbreiding, van taken houdt verband met de op 1 januari 2008 in werking getreden Wet verankering en bekostiging gemeentelijke Watertaken. Volgens de nieuwe wetgeving is er voor Breda nu sprake van drie zorgplichten:

- zorgplicht voor inzameling en transport stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer);
- zorgplicht voor afvloeiend hemelwater (Wet op de Waterhuishouding);
- zorgplicht voorkomen structureel nadelige gevolgen van grondwater (Wet op de Waterhuishouding).

Feitelijk komt het erop neer dat ervoor gezorgd moet worden dat het stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater op een deugdelijke manier worden ingezameld, geborgen, getransporteerd en/of lokaal gezuiverd. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

5.3.3 Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied ligt ten oosten van de Hendrik Berlagestraat in een halfopen ringvorm rondom het aan het Gerrit Rietveldplein gelegen woonzorgcomplex. Het plangebied bestaat uit verharding, bebouwing en groen.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem uit zand. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van nature minder dan 0,4 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van nature varieert tussen de 0,8 m en de 1,2 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte in het plangebied bedraagt circa NAP +1,3 m.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Het plan Claas Persoonsstraat e.o. maakt onderdeel uit van een groter wijkontwikkelingsplan: Geeren-Zuid. De wijk Geeren-Zuid zal gefaseerd aangepakt worden. Het plangebied Claas Persoonsstraat e.o. is fase 1 van het plan (deelplan 1 en 2b van Geeren-Zuid). Eén blok met 8 eengezinsrijwoningen zal gehandhaafd blijven, de overige woningen zijn gesloopt. Na voltooiing van de herstructurering zal het plangebied dus ruimte bieden aan 151 nieuwe woningen, en 8 bestaande woningen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van de herstructurering zal in deze fase het verharde oppervlak toenemen met 2.840 m² waardoor neerslag ter plaatse niet langer wordt vastgehouden in de bodem, maar versneld tot afvoer komt indien geen maatregelen getroffen worden. Uitgangspunt bij uitbreiding van verhard oppervlak is dat dit waterhuishoudkundig neutraal gebeurt. Bij een toename van het verharde oppervlak groter dan 2.000 m² eist het Waterschap dat retentiemaatregelen genomen worden, om een versnelde en/of vergrote afvoer van hemelwater uit het gebied te voorkomen. Per hectare extra verharding is de retentie-eis 780 m³. Een toename van de verharding met ca. 2.840 m² betekent dat circa 222 m³ water moet worden vastgehouden (0,284 maal 780 m³). Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om in de te realiseren retentiebehoefte te voorzien. Uitgangspunt is om dit voor de totale ontwikkeling robuust

en duurzaam te realiseren, waarbij de bestaande watergangen (met een totale lengte van ruim 1.300 meter) aan de randen van de wijk Geeren-Zuid verbreed/vergroot worden. Vanuit de te realiseren retentie mag gedoseerd worden afgevoerd, met een maximum van 116 m³/ha per dag, met 2.840 m² komt dit neer op 33 m³ per dag. Het precieze ontwerp van de retentie zal in overleg met en in overeenstemming met het Waterschap nader worden uitgewerkt. Het is niet ondenkbaar dat gebruik wordt gemaakt van een stuw om de afvoer te reguleren.

Conform het huidige beleid is het voor nieuwbouw de norm om een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Het is verplicht om schoon hemelwater af te koppelen van de riolering. Hemelwater afkomstig van daken, tuinen, stoepen en verkeersluwe straten zal worden afgevoerd naar de te verbreden watergangen langs de randen van de wijk. Bij het afkoppelen van meer dan 50% van een riolerings(deel)gebied geldt dat de hierdoor verloren berging gecompenseerd dienen te worden met extra retentie. In een later stadium zal het afkoppelingspercentage bepaald worden, waarna in overleg met het Waterschap bepaald wordt of extra maatregelen nodig zijn.

Het verbreden van de buiten het plangebied gelegen watergangen past binnen de huidige bestemmingslegging van het vigerende plan. De uitvoering van deze werkzaamheden zal bij de start van het onderhavige deelproject (fase 1 van Geeren-Zuid) plaatsvinden. De kosten voor de aanleg van de retentie en het gescheiden stelsel van afvalwater en hemelwater zijn opgenomen in de exploitatiekosten van het onderhavige plan.

Waterkwaliteit

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Beheer en onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het Waterschap op basis van de Keur een watervergunning te worden aangevraagd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. Zo ook voor het lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer. In deze vergunning zal de retentie-eis terugkomen.

5.3.4 Conclusie

Met het in acht nemen van bovenstaande heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Ten behoeve van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.



Figuur 5.1 Verharding en opgaande beplanting

Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel voornamelijk uit braakliggend terrein en daarnaast uit bebouwing.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied worden woningen gebouwd. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

5.4.2 Regelgeving

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Flora- en faunawet het gehele seizoen:

1. *Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).*
2. *Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).*
3. *Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).*
4. *Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).*

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. *Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.*

De Flora- en faunawet is voor dit bestemmingsplan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

5.4.3 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de relatief kleinschalige ingreep. Gebiedsbescherming komt derhalve in deze paragraaf niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997; www.ravon.nl; FLORON, 2002 en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

Planten

Op basis van bekende verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen kan worden gesteld dat het plangebied geen bijzondere of beschermde soorten herbergt.

Vogels

In het opgaand groen binnen het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten als pimpelmees, koolmees, staartmees, roodborst, spreeuw en ekster hun leefgebied hebben. De bebouwing biedt mogelijk ook nestgelegenheid aan vogelsoorten als huismus, kauw en spreeuw. De bomen bieden mogelijk nestgelegenheid aan de kraai.

Zoogdieren

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen, 1992) laat zien dat in het plangebied soorten als mol, huisspitsmuis en veldmuis voorkomen.

De in het plangebied aanwezige gebouwen en bomen zijn mogelijk geschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen, zoals de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De beplanting en bomen zijn mogelijk onderdeel van het foerageergebied en/of migratieroutes van vleermuizen.

Amfibieën

Gezien de voorkomende biotopen zijn algemene soorten als bruine kikker, groene kikker en gewone pad te verwachten in het plangebied. Zwaar beschermde amfibieën zijn gezien de voorkomende biotopen en verspreidingsgegevens niet te verwachten in of nabij het plangebied.

Overige soorten

Het plangebied is ongeschikt als biotoop voor beschermde vissen, reptielen en insecten (vlinders, sprinkhanen en libellen). De genoemde beschermde soortengroepen stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 5.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.1 Beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Flora- en faunawet	tabel 1		mol, huisspitsmuis en veldmuis bruine kikker, gewone pad en de middelste groene kikker
ontheffingsregeling Flora- en faunawet	tabel 2		geen
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen
		bijlage IV HR	alle vleermuizen
	vogels	cat. 1 t/m 4	huismus
cat. 5		koolmees, pimpelmees, spreeuw, ekster en zwarte kraai	

Toetsing

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Flora- en faunawet niet optreden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.
- De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.
- In het plangebied worden vier bomen gekapt. Deze bomen zijn geplant in de jaren '60 en hebben nog geen spleten of holtes gevormd die voor vleermuizen aantrekkelijk kunnen zijn. De te kappen bomen vormen voorts geen rijstructuur die voor vleermuizen als trekroute interessant is. Derhalve is er geen nader onderzoek naar vleermuizen (tabel 3, bijlage IV HR) noodzakelijk.

5.4.4 Conclusie

- Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).
- De Natuurbeschermingswet en het beleid van de provincie ten aanzien van de PEHS staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.
- Op de te ontwikkelen locaties komen alleen tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet voor, waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.
- De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.
- De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

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 tot 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 te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

5.5.2 Regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

5.5.3 Onderzoek

In en rondom het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Wel ligt aan de overkant van de Claas Persoonsstraat, op ongeveer 13 m van het plangebied, een woon-/zorginstelling. Op basis van bovengenoemde VNG-publicatie is een dergelijke instelling te beschouwen als een milieuhinderlijke activiteit. Een dergelijke activiteit valt in categorie 1. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Gezien de afstand tot het plangebied kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuhinder en omliggende functies staat de realisatie van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.6 Akoestisch onderzoek

5.6.1 Algemeen

In het kader van bestemmingsplan Claas Persoonsstraat e.o. is door de gemeente Breda een akoestisch onderzoek verricht. De reden van het onderzoek is het feit dat het nieuwbouwplan zich bevindt binnen de geluidszone van conform de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. Het betreft hier de volgende wegen:

- Cornelis Joosstraat;
- Kapittelweg;
- nieuwe ontsluitingswegen Waterakkers.

Hiervoor is een akoestisch onderzoek vereist. De volgende werkzaamheden zijn verricht:

- inventarisatie van de gezoneerde wegen door de afdeling Wonen en Milieu;
- het verzamelen van ruimtelijke kenmerken van het plangebied;
- het berekenen van de gevelbelasting in het plan met behulp van de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 vanwege wegverkeerslawaaï van de gezoneerde wegen;
- het toetsen van de berekende waarden aan de vigerende normstelling;
- het trekken van conclusies omtrent de berekende geluidsbelastingen.

5.6.2 Regelgeving

Zones langs wegen

Sinds het in werking treden van hoofdstuk VI (zones langs wegen) van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben, volgens artikel 74 eerste lid, alle wegen een geluidszone met uitzondering van:

- wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB L_{den} of minder bedraagt.

Een geluidszone is een aandachtsgebied, gelegen aan weerszijden van de weg, waarbinnen de regels van de Wgh van kracht zijn. Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de geluidszone, dient middels een akoestisch onderzoek de geluidsbelasting op de gevel te worden bepaald en getoetst te worden aan de regelgeving.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving: stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied (zie tabel 5.2). Volgens artikel 1 van de Wgh moet als stedelijk gebied worden aangemerkt het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de geluidszones van auto(snel)wegen. Als buitenstedelijk gebied wordt gezien het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg die binnen de bebouwde kom ligt. De breedte van de geluidszone wordt gerekend vanaf de binnenzijde van de kantstreep van de buitenste rijstrook.

Tabel 5.2 Breedte van de geluidszone in relatie tot gebiedstypering en het aantal rijstroken

aantal rijstroken	breedte van de geluidszone (m)	
	buitenstedelijk gebied	stedelijk gebied
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

In het Ontheffingenbeleid van de gemeente Breda zijn de criteria vermeld voor het eventueel in aanmerking komen voor hogere geluidsbelastingen op de gevels van woningen. Deze criteria zijn:

Hoofdcriteria

In elk geval moet worden voldaan aan een van de onderstaande hoofdcriteria te weten:

1. het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde zal onvoldoende doeltreffend zijn; dan wel
2. de maatregelen (om de geluidsbelasting terug te dringen) ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Subcriteria

Vervolgens dient te worden voldaan aan een van de volgende subcriteria voor woningen binnen de bebouwde kom:

3. de woningen moeten door de gekozen situering en bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen (in aantal minstens de helft van het aantal woningen waaraan de afschermende functie wordt toegekend); of
4. de woningen moeten ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid; of
5. de woningen moeten door de gekozen situering een open plaats opvullen tussen bestaande bebouwing; of
6. de woningen moeten ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Algemene aanvullende voorwaarde voor het verkrijgen van een ontheffing boven de 53 dB L_{den} is: er dient minstens één geheel geluidsluwe gevel te worden gecreëerd.

Normstelling

Bij de beoordeling van een (toekomstige) akoestische situatie worden normen gehanteerd zoals vermeld in de Wgh. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat de voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden verleend. De geluidsbelasting wordt uitgedrukt in L_{den} .

Tabel 5.3 Grenswaarden wegverkeerslawaai in nieuwe situaties

situatie		voorkeurs grenswaarde dB Lden	max. gevelbelasting met ontheffing dB Lden		hoogst toelaatbaar binnenniveau dB Lden
<i>woning (te bouwen)</i>	<i>weg</i>	<i>weg</i>	<i>stedelijk</i>	<i>buiten- stedelijk</i>	
nieuw	bestaand	48	63	53	33
nieuw; agrarisch	bestaand	48	-	58	33
vervangend en nieuw	bestaand	48	68	-	33
bestaand	nieuwe aanleg	48	63	58	33
gelijktijdig met weg	nieuwe aanleg	48	58	53	33

Uit bovenstaande tabel volgt dat voor geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied een voorkeursgrenswaarde geldt van 48 dB Lden met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden.

Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder

Al de in de Wgh genoemde grenswaarden voor de gevelbelasting betreffen waarden na de toegestane aftrek volgens artikel 110g van de Wgh. Deze correctieterm is ingevoerd om te anticiperen op het stiller worden van motorvoertuigen in de toekomst. Conform artikel 110g Wgh bedraagt deze aftrek 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/h of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

Alle zoneplichtige wegen hebben een maximaal toegestane snelheid van 50 km/h. Er kan dus een aftrek van 5 dB worden toegepast.

5.6.3 Onderzoek

Plangebied

In Geeren-Zuid is een revitalisering voorzien. De bebouwing dateert uit de jaren '60 en is deels aan vervanging toe. Vooruitlopend op de rest van de herstructurering van de wijk worden deelplannen 1 en 2B als eerste gewijzigd via een bestemmingsplanprocedure. De ontwikkeling in dit akoestisch onderzoek betreft het vervangen van de bestaande woningen. Dit onderzoek brengt de geluidssituatie conform de Wet geluidhinder in kaart.

Bovengenoemde locaties bevinden zich binnen de geluidszone van Cornelis Joosstraat, de Kapittelweg en de nieuwe ontsluitingsweg van de nieuwe wijk Waterakkers. De interne wegenstructuur in Geeren-Zuid betreft wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. Op basis hiervan zijn deze wegen niet zoneringsplichtig. Op basis van de te verwachten geluidsinvloed worden deze wegen wél doorgerekend en beoordeeld op effect.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van een spoortraject of gezoneerd industrieterrein

Omgevingskenmerken

Het plangebied is te kwantificeren als woonwijk. Geeren-Zuid wordt aan alle zijden omsloten door een doorgaande wegenstructuur en is door de ligging tussen deze wegen voornamelijk naar binnen gekeerd.

In het overdrachtsgebied zijn geen hoogteverschillen aanwezig. De bodem in het overdrachtsgebied bestaat deels uit verhard en deels uit onverhard terrein. In de modellering is hiermee rekening gehouden door een gemiddelde bodemfactor in te voeren van 0,6.

Berekeningen

Verkeersgegevens

De verstrekte verkeerscijfers zijn opgenomen in bijlage 1 van het akoestisch onderzoek; een samenvatting is weergegeven in tabel 5.4.

Tabel 5.4 Uitgangspunten verkeer (prognose 2020)

wegvak	weekdaggemiddelde intensiteit	snelheid (km/h)	deklaag
	2020		
Cornelis Joosstraat	13.073/11.493*	50	dunne deklaag
Kapittelweg	18.581	50	dunne deklaag
O n t s l u i t i n g s w e g Woonakkers	2.750	50	dunne deklaag
Hendrik Berlagestraat	3.000	30	DAB
Johan Hanrathstraat	500	30	DAB
Cornelis Oudtshoornstraat	1.000	30	DAB
Claas Persoonsstraat	1.000	30	DAB
Daniel Marotstraat	1.000	30	DAB

* Betreft variatie tussen afslagen Tilman Suysstraat en Willem de Bruynstraat.

Overige invoergegevens

Andere belangrijke invoergegevens zijn de toegestane maximumsnelheden en de wegverhardingen van de betrokken wegen. Deze zijn eveneens in tabel 4 vermeld. Voor de definiëring van de wegverharding is uitgegaan van de beschreven verhardingen in de CROW-publicatie 200, welke ook in Geonoise zijn te selecteren.

Om het model in Geonoise op te kunnen bouwen, is gebruikgemaakt van een digitale ondergrond in dxf-formaat op basis van een kadastrale kaart van het plangebied. Voor de overige bebouwing is uitgegaan van een te verwachten type bebouwing (hoogte, breedte, schakeling).

Gehanteerd rekenmodel

De berekeningen van de gevelbelastingen als gevolg van het wegverkeer zijn uitgevoerd met de Standaard Rekenmethode II (SRM II), conform het RMV-2006. Hiervoor is het programma Geonoise V5.43 van DGMR Raadgevende Ingenieurs BV gebruikt.

Modelgegevens

Bij de modellering zijn de intensiteiten van de rijlijnen, het wegtype en de snelheid ter plaatse ingevoerd. In bijlage 2 van het akoestisch rapport zijn alle gegevens (objecten, wegen, waarneempunten) in numerieke vorm opgenomen.

Situaties

De volgende situaties zijn doorgerekend:

1. geluidsbelasting vanwege Cornelis Joosstraat;
2. geluidsbelasting vanwege Kapittelweg;
3. geluidsbelasting vanwege wijkontsluitingsweg Waterakkers;
4. cumulatieve geluidsbelasting relevante wegen.

Bodemfactor/overdracht

De bodem in het overdrachtsgebied is als akoestisch zacht beschouwd, behoudens de ingevoerde bodemgebieden. Deze zijn als semizacht beschouwd (0,6).

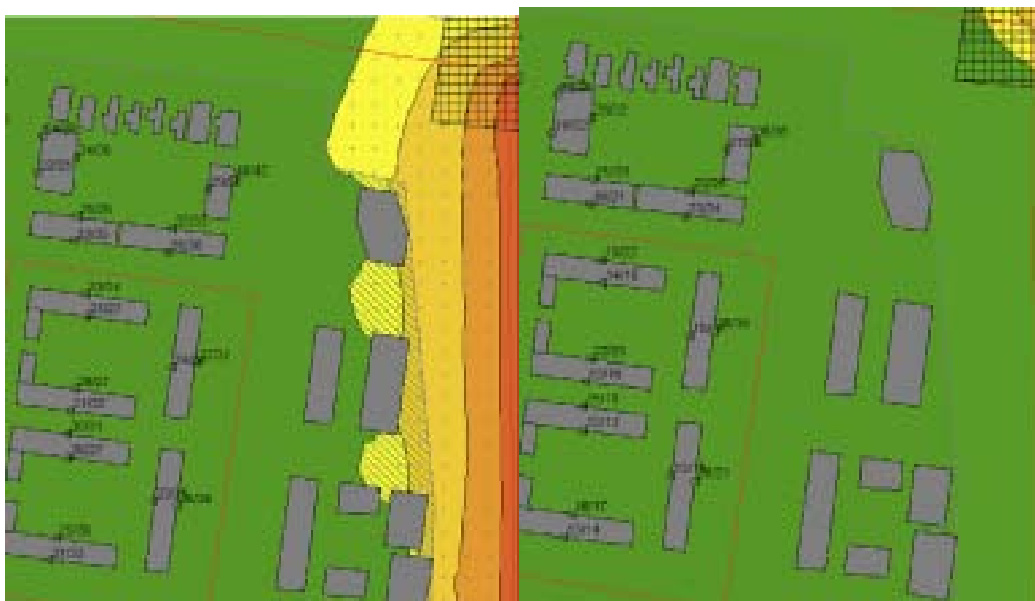
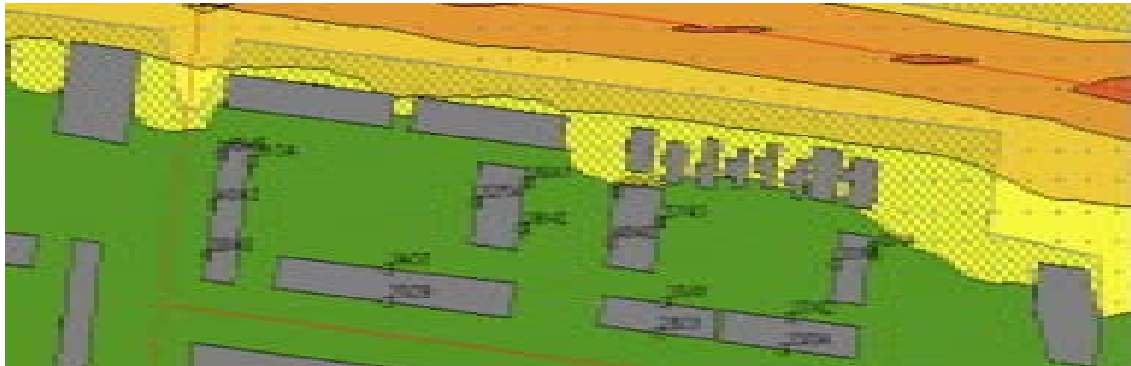
Rekenpunten

De rekenpunten zijn gesitueerd ter plaatse van de gevels van de bouwblokken. De rekenpunten zijn gekoppeld aan de achterliggende gevel, zodat het invallend geluid is bepaald.

Daarnaast zijn geluidscontouren op 4,5 m hoogte geplaatst om extra inzicht te geven in de verspreiding van geluid in het plangebied.

Rekenresultaten

In onderstaande figuren staan de rekenresultaten weergegeven van de berekeningen. Zie figuur 5.3 t/m 5.6 en bijlage 2 van het akoestisch rapport voor de numerieke weergave van de rekenresultaten.

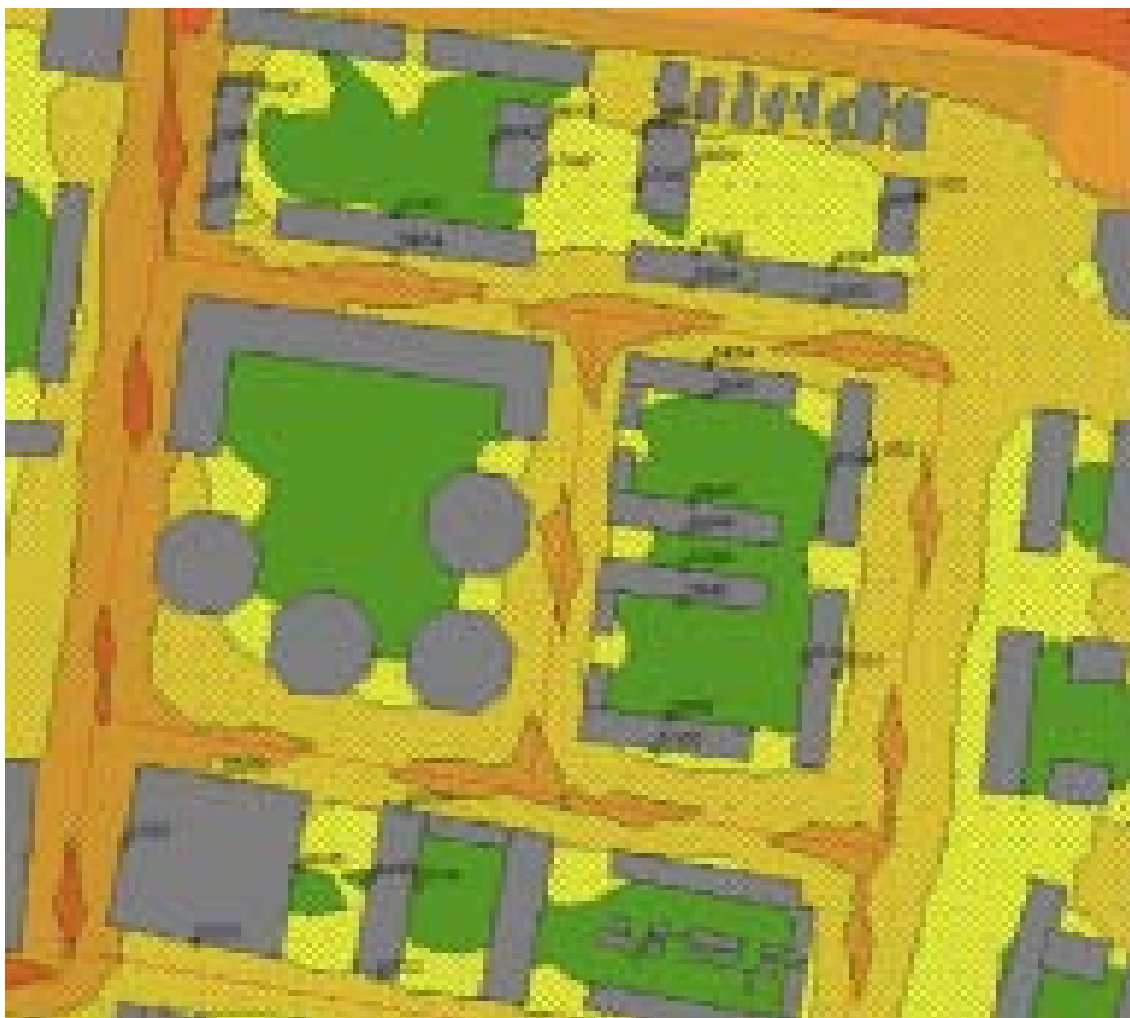


Figuur 5.3

Contouren Cornelis Joostraat + rekenresultaten ter plaatse van de gevel (L_{den} , inclusief correctie artikel 110g Wgh)

Figuur 5.4 **Contouren Kapittelweg + rekenresultaten ter plaatse van de gevel (L_{den} , inclusief correctie artikel 110g Wgh)**

Figuur 5.5 **Contouren Ontsluitingsweg Waterakkers + resultaten ter plaatse van de gevel (L_{den} , inclusief correctie artikel 110g Wgh)**



Figuur 5.6 Contouren cumulatief + rekenresultaten ter plaatse van de gevel (L_{den} , exclusief correctie artikel 110g Wgh)

Bespreking resultaten

In de figuren 5.3 t/m 5.6 hierboven representeren de groene gebieden de gebieden met een gunstig akoestisch klimaat. Voor de gezoneerde wegen betekent dit dat daar zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de niet-gezoneerde wegen (figuur 5.6) betekent dit de aanwezigheid van relatief rustige plekken in het plangebied met een bepaalde leefkwaliteit. De rode contouren geven logischerwijs de minder gunstige locaties aan vanwege akoestische leefkwaliteit.

Uit bovenstaande rekenresultaten blijkt dat te allen tijde kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor de zoneringsplichtige wegen ter plaatse van de nieuwe woningen (zie figuren 5.3, 5.4 en 5.5). De bijdrage van een conform de Wet geluidhinder gezoneerde weg is ten hoogste 48 dB L_{den} .

Omdat het plan zich in een woonwijk bevindt waar de geluidsbelasting voornamelijk wordt bepaald door 30 km/h-wegen, is de cumulatieve geluidsbelasting relatief hoog met 58 dB L_{den} . Deze waarde wordt berekend ter plaatse van de nieuwbouwwoningen langs de Hendrik Berlagestraat.

5.6.4 Conclusie

Toetsingswaarde en maatregelen

De toetsingswaarde L_{den} als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 48 dB ter plaatse van de nieuwbouwwoningen. Maatgevend voor de geluidsbelasting is de Cornelis Joosstraat. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Voor de woningen is op basis van bovenstaande argumenten geen hogere waarde noodzakelijk.

Cumulatie

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient de cumulatieve geluidsbelasting beschouwd te worden als randvoorwaarde voor een 'goede ruimtelijke ordening'. Vanwege het feit dat het plangebied voornamelijk bestaat uit 30 km/h-wegen, zijn cumulatie-effecten maatgevend voor de berekende geluidsbelasting. In onderstaande tabel staan de maximale geluidsbelastingen cumulatief weergegeven.

Tabel 5.5 Cumulatieve geluidsbelasting (exclusief correctie artikel 110g Wgh)

omschrijving	Lden (dB)
woningen Hendrik Berlagestraat	58
woningen Claas Persoonsstraat	54
woningen Daniel Marotstraat	51
woningen Cornelis Oudtshoornstraat	54
woningen Johan Hanratstraat	53

Een geluidsbelasting van 58 dB (exclusief correcties) als maximaal berekende waarde vanwege wegverkeerslawaai, zorgt in de praktijk niet voor extreem zware voorzieningen in het kader van een bouwbesluittoets (toepassing mechanische ventilatie of suskastventilatie noodzakelijk). De berekende geluidsbelasting kan worden omschreven als een matige akoestische kwaliteit ter plaatse van de voorgevels. Verder is altijd een geluidsluwe omgeving aanwezig bij de achtergevels van de woningen. Door dit laatste aspect kunnen bewoners altijd verblijven in een prettig leefklimaat en is sprake van een 'goede ruimtelijke ordening'. Een mogelijkheid om dit in het bouwplan verder uit te werken is het situeren van slaapkamers aan de geluidsluwe achterzijde.

In de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen dient middels berekeningen aangetoond te worden met welke materialen wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit (binnenwaardeniveau 33 dB). Deze materialisering dient in het bestek te worden opgenomen en overeenkomstig worden uitgevoerd.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging, dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'*.

5.7.2 Regelgeving

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

Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

Het Ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

5.7.3 Onderzoek

De herstructurering van de wijk Geeren-Zuid zal in de praktijk niet resulteren in het toevoegen van meer dan 1.500 woningen aan de bestaande voorraad. Op basis hiervan draagt het plan 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

5.7.4 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Algemeen

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.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase milieuvisie is: *'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties'*.

5.8.2 Regelgeving

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

5.8.3 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen over de weg, over het water, over het spoor of door buisleidingen vervoerd. Binnen het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen, 400 m ten zuiden van het plangebied is echter een tankstation met lpg-installatie aanwezig. Deze installatie valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Voor een dergelijke installatie gelden een aantal PR 10⁻⁶-risicocontouren. De grootste is die van het vulpunt. Deze bedraagt 35 m. Daarnaast geldt een invloedsgebied voor het GR van 150 m. Aangezien het plangebied buiten deze afstanden ligt, vormt het tankstation geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

5.8.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.9 Duurzaamheid

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie. In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

In 2015 is Breda een eind op weg een energieneutrale stad te worden. Dit is een stad waarin de energievraag drastisch is afgenomen. De energie die nog nodig is, komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind water, biomassa en aardwarmte.

De volgende maatregelen kunnen genomen worden om de energiehuishouding zo duurzaam mogelijk te maken. De voorkeurvorgorde voor maatregelen is:

1. beperken energieverbruik;
2. toepassen duurzame energiebronnen;
3. efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

In de directe nabijheid van het plangebied is een Biomassacentrale voorzien. De afstand tot deze installatie is binnen de efficiënte afstand om de woningen te voorzien van duurzame warmte. In de praktijk is een EPL mogelijk bij gebruik van dit soort voorzieningen tussen de 9 en 10. Geeren-Zuid (ook de omgeving Claas Persoonsstraat) is momenteel aangesloten op stadsverwarming. Op dit bestaande netwerk kan de biomassacentrale worden aangesloten wanneer deze gerealiseerd is. Het uitgangspunt is dan ook dat uiteindelijk de nieuwbouwwoningen worden aangekoppeld.

Met het aansluiten van de woonwijk op de biomassacentrale worden de doelstellingen zoals in de Milieuvisie beschreven gehaald.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de beoogde ontwikkeling van de Claas Persoonsstraat e.o. en de ruimtelijke onderbouwing daarvan. Om deze ontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren, 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 hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de beoogde ontwikkeling van de Claas Persoonsstraat e.o. en de ruimtelijke onderbouwing daarvan. Om deze ontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen realiseren, 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 hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding (plankaart) en 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 regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) 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. Het bestemmingsplan Claas Persoonsstraat e.o. is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Het bestemmingsplan is primair bedoeld om de beoogde ontwikkelingen, juridisch-planologisch mogelijk te maken. In juridisch-planologisch opzicht wordt het bestemmingsplan opgevat als een ontwikkelingsplan.

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 afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Het laatste hoofdstuk ('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.

Groen (artikel 3)

Binnen deze bestemming is het openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' 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 ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

Bebauwing 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.

Verkeer (artikel 4)

Alle wegen en het verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten 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.

Wonen (artikel 5)

De voornaamste functie in het plangebied is het wonen. Hierbij worden verschillende vormen van wonen onderscheiden. Binnen de bestemming zijn voor de verschillende woningtypes bouwaanduidingen opgenomen. Hierbij is een verschil gemaakt tussen gestapelde woningen [gs] en patiowoningen [sba-pat]. Op gronden zonder aanduiding zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. De bouwaanduidingen zijn vooral relevant voor de bouw mogelijkheden en het waarborgen van het gewenste ruimtelijk beeld. Voor de verschillende woningtypes geldt dat er een maximaal bebouwingspercentage in combinatie met een maximale oppervlakte aan bebouwing van toepassing is.

De woningen en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd in het aangegeven bouwvlak. Er is sprake van ruime bouwvlakken; uitsluitend de voortuinen en delen van de zijtuinen zijn buiten het bouwvlak gelaten. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlak van te hoogste 60 m². Hierbij moet ten minste een afstand worden aangehouden van 3 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw. Er is een bevoegdheid tot afwijken opgenomen om op hoekpercelen buiten het bouwvlak aan- en uitbouwen en bijgebouwen op te richten. De diepte van een woning bedraagt ten hoogste 12 m. Een uitzondering geldt voor de woningen in het noorden die aan het groen liggen. Deze hebben de mogelijkheid om een woningdiepte van 13 m te realiseren. Hiervoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' [sba-1] opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte die aangehouden moet worden is aangegeven op de verbeelding.

Gebruik

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan. Er is daar echter een bevoegdheid tot afwijken opgenomen om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken. Tevens is er een bevoegdheid tot afwijken opgenomen voor het gebruik en/of (ver)bouwen van een (vrijstaand) bijgebouw tot afhankelijke woonruimte. Hiermee maakt het bestemmingsplan het bieden van mantelzorg mogelijk.

Waarde - Archeologie (artikel 6)

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 van de gemeente Breda (versie 2008) zijn gekenmerkt als

gebieden met een hoge archeologische (verwachtings)waarde. Deze bestemming is er op gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,3 meter min het maaiveld en een planoppervlak heeft van 100 m² of meer is voor bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren ervan verplicht. Het bevoegd gezag stelt de bepalingen in deze omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De grondexploitatie is in afdeling 6.4 van deze wet opgenomen en bedoeld om de gemeente bij particuliere ontwikkeling een goede wettelijke regeling te bieden voor het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen. In onderstaande paragraaf is beschreven of afdeling 6.4 van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hieraan uitvoering is gegeven. In paragraaf 7.3 wordt beschreven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden uitgevoerd.

7.2 Toepassing grondexploitatie

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen 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 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 gebouw met ten minste 1.000 m² 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 één 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 ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

(bvo = brutovloeroppervlakte)

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.

Geen 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.

7.2 Toepassing grondexploitatie

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen 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 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 gebouw met ten minste 1.000 m² 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 één 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 ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

(bvo = brutovloeroppervlakte)

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.

Geen 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.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. 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. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. Financiering van de kosten voor beheer en onderhoud vindt plaats uit de reguliere jaarlijkse onderhoudsbudgetten.

Ten behoeve van de uitbreiding herontwikkeling van de Claas Persoonsstraat e.o. is tussen betrokken partijen, Stichting Allee Wonen en de gemeente Breda, een anterieure overeenkomst gesloten. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn onder andere afspraken vastgelegd met betrekking tot een sluitende planexploitatie. De financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling is daarmee verzekerd.

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

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Als eerste vindt het wettelijke vooroverleg over het concept ontwerpbestemmingsplan plaats met instanties als het Waterschap en diensten van het Rijk en de provincie. Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 8.2.3 en 8.2.4).

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, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;

Beide instanties hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De Provincie heeft aangegeven geen inhoudelijke reacties te hebben op het bestemmingsplan. Het Waterschap Brabantse Delta heeft wel inhoudelijk gereageerd. De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

De Provincie Noord-Brabant geeft aan geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Antwoord

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Brabantse Delta, Breda

- Het waterschap geeft aan dat de retentie inhoud boven de GHG gerealiseerd dient te worden.
- Daarnaast dient de retentie-inhoud beschikbaar te zijn vanaf het moment dat er geloosd gaat worden vanaf het nieuwe verhard oppervlak.
- Verder gaat het waterschap ervan uit dat de verdere uitwerking van de retentie, zoals in de waterparagraaf van het bestemmingsplan is aangegeven, in overleg met het waterschap wordt uitgewerkt.
- Er dient in het bestemmingsplan aangegeven te worden hoeveel m² water er afgekoppeld gaat worden.
- In bestemmingsplan is ervan uitgegaan dat er voor de retentie maximaal 116 m³ per dag geloosd mag worden. Dit moet zijn maximaal 116 m³ per dag per verharde hectare. Uiteindelijk mag er dus maximaal 33 m³ per dag geloosd worden vanuit de retentie.

Antwoord

De waterparagraaf zal worden aangepast conform de bovenstaande punten. De uitwerking van de retentie zal in goed overleg met het waterschap verder worden uitgewerkt.

8.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging heeft iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan inbrengen. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens stelt het college de raad voor het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.2.3 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.