

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.

