

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 koopwoningen 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.

