

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De voor De Driesprong geldende bestemmingsplannen zijn ouder dan tien jaar en vanuit dat perspectief aan herziening toe. De Wet ruimtelijke ordening (2008) stuurt aan op een actualisering van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan heeft als doel om wenselijke ontwikkelingen planologisch-juridisch gezien te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

De komende jaren vindt in De Driesprong herstructurering en nieuwbouw plaats in het kader van de wijkontwikkeling. Hiertoe is juni 2009 door de gemeenteraad de Structuurvisie De Driesprong vastgesteld. Voor ontwikkelingen die de komende 10 jaar worden voorzien is deze structuurvisie vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Het overige gebied is grotendeels bestemd conform het feitelijk gebruik.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat de gehele wijk De Driesprong in het oosten van Breda. De begrenzing van het plangebied wordt in het noorden gevormd door de spoorlijn Breda – Tilburg. In het oosten ligt de grens de Nieuwe Kadijk. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Tilburgseweg. De Oosterhoutseweg is de westgrens. De Driesprong is circa 25 hectare groot. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Indicatie van begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan 'Driesprong' vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan:	Vastgesteld:	Goedgekeurd:
Bestemmingsplan Moleneindstraat e.o.	11-09-1963	14-10-1964
Bestemmingsplan Heusdenhout	14-07-1965	06-04-1966
Moleneind-Oost 1975	22-06-1978	22-08-1979
Bestemmingsplan Brabantpark	26-03-1998	12-11-1998
Paraplubestemmingsplan smart-, grow- en headshops en	16-07-2009	

belwinkels

1.4 Planvorm

De bestaande ruimtelijke en functionele situatie geldt als uitgangspunt voor de juridische regeling. Voor het overgrote deel is het plan dan ook een consoliderend plan. Daarnaast neemt de 'wijkontwikkeling' een belangrijke plaats in in dit bestemmingsplan. Vandaar dat het plan deels, met name in het westelijke deel, een ontwikkelingsplan is. Deze ontwikkelingen worden nader toegelicht in paragraaf 2.5.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Driesprong'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de plankaart en de planregels. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod.
- In hoofdstuk 5 worden de sectorale milieuaspecten behandeld.
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving verantwoord.
- In hoofdstuk 7 is de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 8 zijn de bestemmingsprocedure en het bijbehorende communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

De Driesprong is een kleine buurt die grenst aan de woonbuurten Brabantpark en Heusdenhout. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de spoorlijn Breda-Tilburg. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Moleneind. Het gebied is een bebouwd stedelijk gebied met gemengd gebruik. Er is zowel functioneel als ruimtelijk geen eenduidige interne structuur. Er zijn twee grotere, onbebouwde delen in het plan die beide aan het spoor grenzen. In het westen een openbaar buurtpark, in het oosten een grotendeels geprivatiseerd buurtschap.

Het overgrote deel van het gebied is te kenmerken als blokverkaveling. De bebouwing aan de Oosterhoutseweg, Tilburgseweg en Moleneindstraat is te typeren als lintbebouwing, terwijl op de hier achter gelegen terreinen traditionele woongebieden en bedrijven zijn gelegen.

Tot eind 2008 stonden er achter de woningen van de Tilburgseweg en de Oosterhoutseweg 235 bereikbare huurwoningen. Deze woningen waren op drie momenten gebouwd. In de jaren 1957/1958 zijn 142 woningen gebouwd ("complex 045"), tussen 1963 en 1966 zijn nog eens 93 woningen speciaal voor de Molukse gemeenschap gebouwd en later nog eens 15 woningen in 1982. De 142 woningen van complex 045 zijn in 2008 gesloopt.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Situatie rond 1850

Rond 1850 is Breda nog een vestingstad. De kaart laat duidelijk een Driesprong bij de splitsing van de Oosterhoutseweg en de Tilburgseweg zien op de plaats waar nu de wijk De Driesprong is gelegen. Het gebied bij de voormalige molen (ten noorden van de locatie waar nu de wijk de Driesprong ligt) wordt de Oude Driesprong genoemd. Hier splitste de weg uit Breda zich in een weg naar Dongen en Vucht en een weg naar Geertruidenberg.



Figuur 2 Situatie rond 1850

Situatie rond 1900

Rond 1900 zijn de vestingwerken afgebroken en is de spoorweg aangelegd. Hierdoor is de Driesprong verdwenen. De herberg op die plek heeft nog wel de naam Driesprong. Het Moleneind vormt de verbindingsweg tussen Teteringen en Ginneken.



Figuur 3 Situatie rond 1900

Situatie rond 1970

Aan het eind van de jaren '50 en het begin van de jaren '60 worden de meeste woningen in de Driesprong gebouwd. In de omgeving is de Hoge Vucht gebouwd, Heusdenhout in ontwikkeling en de Noordelijke Rondweg in aanbouw. De Driesprong ligt op de overgang van de stad naar het platteland.



Figuur 4 Situatie rond 1970

Situatie rond 2004

Op de kaart van 2004 is duidelijk te zien dat De Driesprong nu wordt omsloten door de stad. De ruimte tussen het woongebied en het Moleneind is ingevuld met bedrijven.



Figuur 5 Situatie rond 2004

Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw kenmerkt zich door een scherpe begrenzing aan alle zijden door stedelijk hoofdweg en een spoorlijn. De randen zijn sterke barrières. Het plangebied is op vijf plaatsen toegankelijk. Vier vanaf de hoofdweg en één indirect langs het spoor via het bedrijventerrein Moleneind. Het plangebied bestaat uit vier deelgebieden met een ondergeschikte interne verbinding:

- Het westelijk deel is te typeren als een woongebied van aaneengesloten eengezinswoningen met een parkje langs de spoorlijn. Een deel van deze woningen is eind 2008 gesloopt
- Het middendeel is te typeren als een bedrijventerrein, dat - in verhouding tot de kleinschalige woongebieden - relatief grootschalig is. De bebouwing is gefragmenteerd.
- Aan de zuidzijde en aan de oostzijde liggen linten: de Tilburgseweg en de Moleneindstraat met kleinschalige vrijstaande woningen en bedrijfjes.
- Het oostelijk deel is te typeren als een open agrarisch / landelijk gebied. Er liggen twee voormalige boerderijen in een landelijke setting.



Figuur 6 Ruimtelijke opbouw

2.3.2 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 de basis vormt 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 wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de Waarde Archeologie. Historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie.

Archeologie

Het plangebied is grotendeels gelegen op de lage dekzandrug van Heusdenhout en deels op de hoge dekzandrug 'Noord van Heusdenhout' (figuur 7). Hier waren een nederzetting de Driesprong en een ouder akkercomplex gesitueerd. De huizengroep Heiveld in het oosten van het plangebied was in de zeventiende eeuw al aanwezig.

In het plangebied komen zones van hoge en middelhoge verwachting voor. De locatie van het oude akkercomplex, de oude infrastructuur en de huizengroep Heiveld heeft een hoge archeologische verwachting. De overige delen van het plangebied hebben een middelhoge archeologische verwachting (figuur 7). Er zijn twee archeologische onderzoeken (Wieringenstraat en Driesprong) binnen het plangebied uitgevoerd waarbij sporen uit de Nieuwe Tijd zijn aangetroffen.

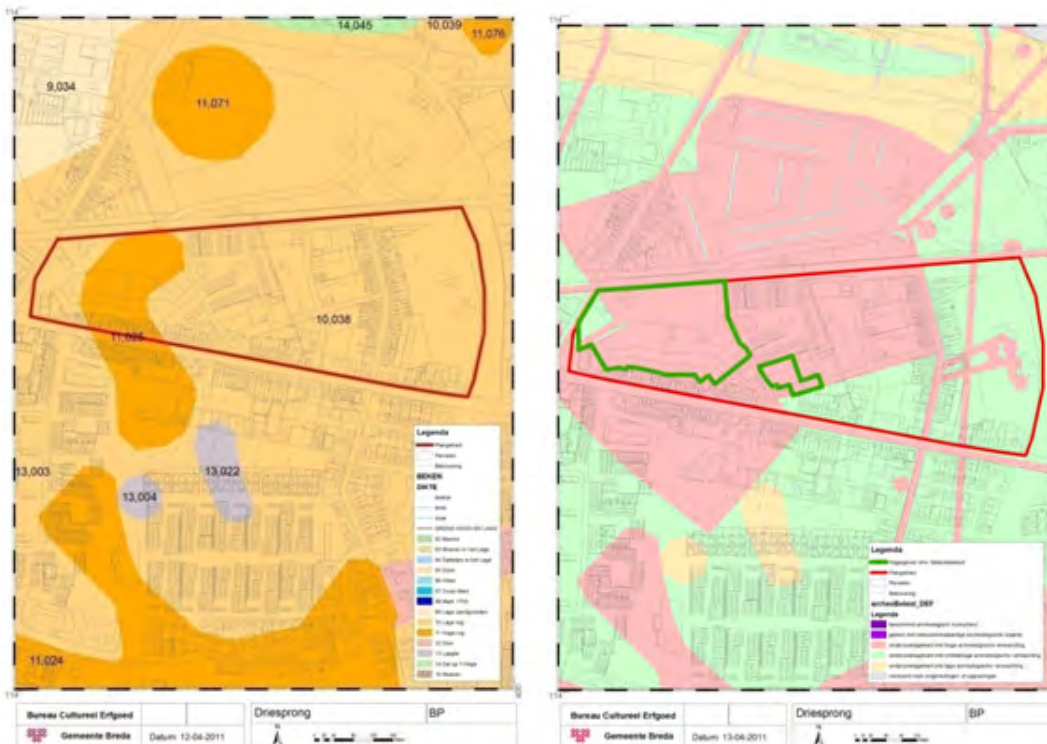
Selectiebesluiten

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken zijn door de gemeente de volgende twee selectiebesluiten genomen die relevant zijn voor voorliggend plangebiedgebied (figuur 8).

In het archeologisch plangebied Schoklandstraat / Wieringenstraat te Breda zijn bij het archeologisch veldonderzoek door middel van het graven van proefsleuven geen archeologische sporen aangetroffen die als behoudenswaardig gewaardeerd worden. Hierdoor is geen nader archeologisch onderzoek binnen het onderzochte plangebied nodig.

In het archeologisch plangebied Driesprong in de gemeente Breda zijn archeologische sporen aangetroffen tijdens het inventariserend veldonderzoek door middel van het graven van proefsleuven. Deze sporen worden als niet behoudenswaardig gewaardeerd en het onderzoeksgebied wordt vrijgegeven. Hierdoor is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk binnen het plangebied.

De directe omgeving van de al onderzochte plangebieden kent onverminderd een middelhoge tot hoge archeologische verwachting en dient bij voorgenomen bodemingrepen archeologisch onderzocht te worden. Dit archeologisch onderzoek geeft geen 100 % garantie dat er geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Wanneer er bij het ontgraven van het terrein toch nog archeologische sporen aan het licht komen, dienen deze op grond van de Monumentenwet 1988 binnen drie dagen te worden gemeld bij het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda.



Figuur 7 Fysisch landschap (Leenders 2006)

Figuur 8 Beleidskaart Breda's erfgoed, deel 1 Archeologie met de door middel van een selectiebesluit vrijgegeven delen van het plangebied.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (figuur 8) zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan 'laag'. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Archeologisch waardevolle gebieden

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een lage archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten

Verstoorde terreinen

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

Met betrekking tot historisch geografie is met name het oostelijke deel van het plangebied, Heiveld, cultuurhistorisch waardevol. Het gaat om het deel tussen de Moleneindstraat en de Nieuwe Kadijk. De Moleneindstraat zelf volgt het oude tracé van de Heerbaan Heusdenhout. Daarnaast zijn er nog andere cultuurhistorisch waardevolle infrastructurele relictten. In het gebied lag oorspronkelijk de boerderijengroep Heiveld, die al op een kaart uit 1659 voorkomt. Deze huizengroep bevond zich binnen het landgoed van de Lacoerdenstede of Rustenburg, een grote hoeve die in 1659 bekend stond als de hoeve van Gobbinx. In het gebied bevindt zich een aantal cultuurhistorisch waardevolle historisch geografische relictten die te relateren zijn aan deze huizengroep of de opvolgers daarvan. Onder andere zijn van belang het onverharde erf, de padenstructuur naar de boerderij en groenstructuren zoals een haagbeuk.

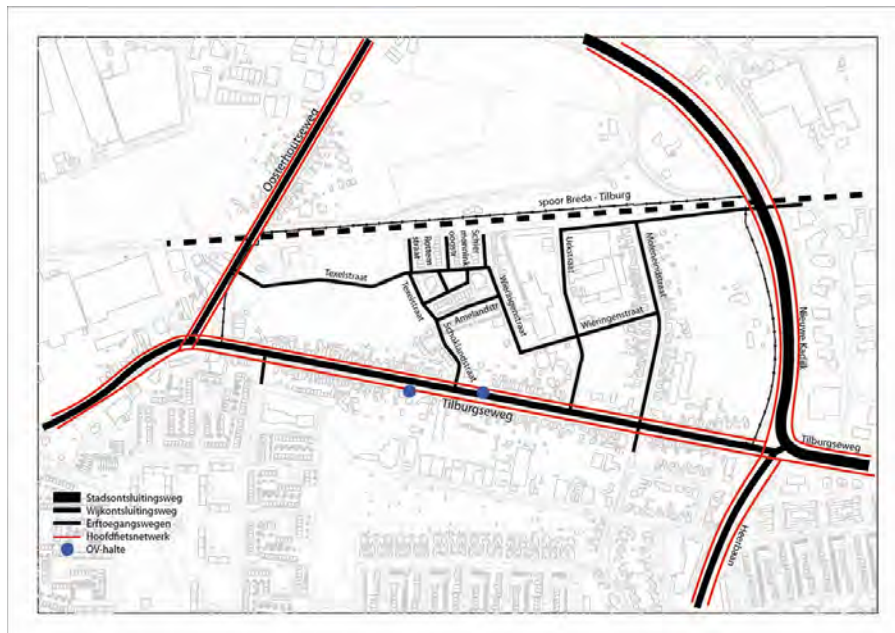
Gebouwd erfgoed

In het gebied bevindt zich een gemeentelijk monument, de boerderij Tilburgseweg 239. Naast de boerderij uit 1892 valt het omringende historisch geografisch waardevolle gebied binnen de bescherming. De boerderij Tilburgseweg 241 is geen monument, maar bevat mogelijk een oudere kern.

2.3.3 Verkeer

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda de volgende functionele indeling gehanteerd (figuur 8):

- stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- stadsontsluitingswegen;
- wijkontsluitingswegen;
- erftoegangswegen (30 km/u-gebieden, verblijfsgebied).



Figuur 9 Functionele indeling wegen Driesprong

Stadsontsluitingswegen

De stedelijke hoofdwegstructuur, de zogenoemde stadsontsluitingswegen, zijn onmisbaar voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van en in de stad. Zij zijn primair bedoeld voor het stedelijk autoverkeer.

De Beverweg, Nieuwe Kadijk en Tilburgseweg (ten oosten van de kruising Tilburgseweg – Beverweg) maken deel uit van de stadsontsluitingsstructuur waarmee de Driesprong wordt ontsloten.

Om de hoofdwegen optimaal te benutten is doorstroming nodig en een betere benutting van bestaande wegen. Dit gebeurt door het aanpassen van bestaande verkeersregelingen, het beheersen van verkeersstromen door bijvoorbeeld te doseren op piekmomenten en het geleiden en ombuigen van verkeersstromen en, indien noodzakelijk, uitbreiding van de infrastructuur.

Wijkontsluitingswegen

Wijkontsluitingswegen brengen het autoverkeer vanaf stadsontsluitingswegen naar de wijken en zijn vaak hoofdroute voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer. Scheiding van verkeerssoorten (vrijliggende fietsvoorzieningen) is uitgangspunt voor de inrichting van deze wegen.

De Tilburgseweg (ten westen van de kruising met de Beverweg) vormt de belangrijkste toegangsweg voor de Driesprong en is een wijkontsluitingsweg. Deze is belangrijk voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de Driesprong.

Erftoegangswegen (30 km/u-zones, verblijfsgebied)

Alle overige straten in de Driesprong hebben het karakter van erftoegangswegen. Erftoegangswegen ontsluiten de woningen, voorzieningen en bedrijven voor alle verkeerssoorten. De inrichting van deze wegen gaat uit van gelijkwaardigheid voor alle verkeerssoorten (voorrang van rechts). In de 30 km/u-gebieden kunnen hoofd fietsroutes en busroutes voorkomen waardoor de inrichting van deze straten kan afwijken. Het bestemmingsverkeer gebruikt deze straten in de Driesprong.

Openbaar vervoer

De Driesprong wordt door een buslijnen ontsloten. Lijn 7 heeft een halte aan de Tilburgseweg en vormt de verbinding richting Brabantpark, Heusdenhout, het Centraal Station en de binnenstad. Via de St. Ignatiusstraat rijdt de bus de wijk in en maakt een lus door Brabantpark en Heusdenhout via de Lage Kant, Heerbaan, Tilburgseweg en Brabantplein.

Fietsverkeer

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit erftoegangswegen waarbij het langzaam verkeer gemengd wordt afgewikkeld met het autoverkeer. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het

hoofd fietsnetwerk en een aanvullend net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofd fietsnetwerk bestaat uit de route via de Claudius Prinsenlaan en de Beverweg richting Kapittelweg en een route via de St. Ignatiusstraat – Teteringsedijk – Tilburgseweg.

Het aanvullende secundaire fietsnetwerk bestaat uit de route vanaf de Teteringsedijk via Hoogeind naar Hooghout en de routes over de Lage Kant/Nieuwe Inslag en de Heusdenhoutseweg. Deze routes sluiten aan via Langveld en de Weilustlaan op de Heerbaan. Deze laatste is ook een hoofd route.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid (Nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda). In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij nieuwbouw, verbouw, functieverandering en –uitbreiding geldt de gemeentelijke parkeernorm.

2.3.4 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komt een belemmering als gevolg van een hoofdwaterleiding voor. Tegen de spoorlijn ligt een watertransportleiding, die ter hoogte van het park diagonaal richting de oude driesprong loopt.

2.4 Functionele structuur

Op de functiekaart is aangegeven waarvoor de bebouwing gebruikt wordt. Een deel van het aan de westzijde gelegen woongebied is reeds gesloopt. Aan de zuidzijde, aan de Tilburgseweg, en langs het Moleneind liggen gebieden die zowel voor wonen als werken gebruikt worden. Daar tussen liggen de grote bedrijven.



Figuur 10 Functionele structuur Driesprong

2.4.1 Wonen

De Driesprong ligt nabij de stadsrand, herbergt enkele buurtvoorzieningen en heeft een heel beperkte variëteit qua woningvoorraad en woonsferen. Op dit moment bestaat de woningvoorraad voor het grootste deel uit grondgebondenwoningen, waarvan een fors aandeel in de huursector zit. Langs de Tilburgseweg en aan de Moleneindstraat bevinden zich voornamelijk koopwoningen.

2.4.2 Bedrijven

In het midden van het plangebied liggen meerdere bedrijfsvestigingen. Deze bedrijvigheid wordt ook wel Moleneind West genoemd en hoort van oorsprong bij de bedrijvigheid rond de uitvalswegen. De bedrijven in Moleneind West liggen aan weerszijde van de Wieringenstraat en Urkstraat.

2.4.3 Kantoren

In het gebied zijn geen zelfstandige kantoorvestigingen gelegen. Nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet wenselijk binnen dit plangebied. Kleinschalige kantoor- en

bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

2.4.4 Detailhandel

Aan de Oosterhoutseweg en Tilburgseweg is beperkte detailhandel gesitueerd. Deze worden in het bestemmingsplan meegenomen. Voor uitbreiding en nieuwvestiging is geen plaats. In de Driesprong is verder geen detailhandel voor dagelijkse artikelen aanwezig. In het gebied Brabantpark is een wijkwinkelcentrum gelegen, Brabantplein. Daarnaast is er een supermarkt gevestigd aan de Teteringsedijk waar men terecht kan voor dagelijkse boodschappen.

2.4.5 Horeca

In onderhavig plangebied is geen zelfstandige horeca gevestigd. Nieuwe horecavestigingen zijn gelet op het overwegende woonkarakter niet wenselijk.

2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Op dit moment zijn er in de Driesprong op vier locaties maatschappelijke voorzieningen aanwezig: Buurthuis Driesprong, de Molukse kerk, het Molukse buurthuis Toma en een scouting in buurtschap Heiveld.

Buurthuis Driesprong

Op basis van het nieuwe wijkcentraal beleid is het buurthuis Driesprong niet langer als zodanig in gebruik. Op dit moment is er nog een kinderdagverblijf in gevestigd. Het pand is verkocht aan Wonen Breburg en zal worden herontwikkeld. In paragraaf 3.4.14 wordt hier nader op ingegaan.

Molukse kerk

De kerk is voor de Molukse gemeenschap erg belangrijk en zal daarom als zodanig worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Buurthuis Toma

Onlangs is bekend geworden dat woningcorporatie WonenBreburg de nieuwe eigenaar van buurthuis Toma wordt. WonenBreburg zal het buurthuis de komende 20 jaar beschikbaar stellen aan de gemeenschap. Een initiatiefgroep van bewoners gaat onderzoeken hoe de exploitatie geregeld kan worden. Het buurthuis opgenomen in de bestemming Gemengd-3.

Scouting

De scouting in Buurtschap Heiveld is op de bestaande locatie opgenomen in de bestemming Gemengd-2.

2.4.7 Recreatie

In het oostelijk deel van het plangebied, in het zo genoemde Heiveld, ligt een aantal recreatieve functies. Verspreid in het gebied, grenzend aan de achterzijde van de woningen aan de Moleneindstraat en de Tilburgseweg, liggen volkstuinten. In de noordoost hoek, tegen de spoorlijn en de Nieuwe Kadijk is een hondentrainvereniging gehuisvest.

2.5 Ontwikkelingen

In het westelijke deel van de Driesprong zijn in 2008 woningen gesloopt. Op de locatie van deze woningen biedt het bestemmingsplan de regels waarbinnen herontwikkeling plaats kan vinden. Daarnaast is er een mogelijke toekomstige ontwikkeling in het plangebied die te prematuur is om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hieronder wordt van deze locaties een 'doorkijk' naar de toekomst' gegeven.

2.5.1 Verkenning hoek Schoklandstraat en Tilburgseweg

Eén van de belangrijke ambities bij de herontwikkeling van de Driesprong is het versterken van de woonfunctie en het verbeteren van de herkenbaarheid van de Driesprong. Een belangrijke kans voor de verbetering van de herkenbaarheid ligt bij de aansluiting van de Schoklandstraat aan de

Tilburgseweg. Hier ligt momenteel een bedrijvenperceel waar een garagebedrijf is gevestigd. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de herontwikkeling van dit gebied ter hand zal worden genomen. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om het gebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw en bijbehorende functies zoals wegen, straten, groen en paden. Er mogen acht grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

De randvoorwaarden waarbinnen herontwikkeling plaats mag vinden zijn vastgelegd in "Integrale randvoorwaarden deelgebied 1 de Driesprong" (september 2009). Bij het beoordelen van voorstellen voor de herontwikkeling en het opstellen van een uitwerkingsplan vormen deze randvoorwaarden de kaders.



Figuur 11 Verkenning herontwikkeling Schoklandstraat en Tilburgseweg

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 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. Wel worden de consequenties van dit beleid voor het plangebied vermeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. 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.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteitsaanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Het aantal nationale belangen waarvoor ruimte nodig is, is teruggebracht van 39 naar 13:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro; paragraaf 3.2.2) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De andere belangen worden in de loop van 2012 verankerd.

Specifiek voor Brabant en Limburg is een aantal gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven genoemd. Prioriteit krijgen de Brainport Eindhoven en Greenport Venlo. Voor Breda zijn geen specifieke opgaven genoemd. Wel geldt dat de in Breda gelegen (herijkte) ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. Echter, het onderhavig plangebied is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

Onderhavig plangebied is geheel gelegen in stedelijk gebied van Breda. In paragraaf 2.5 zijn de (potentiële) ontwikkelingslocaties aangegeven. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan verankerd zijn, passen binnen de uitgangspunten van het Rijk (omtrekt bouwen en verdichting in stedelijk gebied).

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) geborgd. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de volgende onderwerpen:

6. veiligheid op rijkswegen;
7. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
12. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf 3.2.1). Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

In het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied. Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien zijn in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

De gemeente Breda heeft in de visie 'Erfgoed in context 2008-2015' al de basis gelegd voor de Bredase identiteit, hetgeen de basis vormt voor het meenemen van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. De cultuurhistorische waarden worden al enige jaren in het begin van het planproces meegenomen. In paragraaf 2.3.2 is het historisch karakter van het plangebied uiteengezet. De wijze waarop het eventuele waardevolle karakter is geborgd, is ook in deze paragraaf beschreven. Hiermee wordt voldaan aan zowel het Barro als het gewijzigde Bro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Met de vaststelling van de Structuurvisie ruimtelijke ordening (1 oktober 2010) heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Brabantpark is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (paragraaf 3.3.2) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

De ontwikkelingsruimte die binnen dit bestemmingsplan mogelijk is, past binnen het provinciale beleid. Zuinig ruimtegebruik is het uitgangspunt.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

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. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze verordening is in twee fasen tot stand gekomen:

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, die op 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de Verordening ruimte, fase 1.

Provinciale Staten hebben in verband met de leesbaarheid een integrale versie van de verordening vastgesteld waarbij fase 2 is geïntegreerd in fase 1 en waarbij een herschikking van de hoofdstukken en een hernoeming van de artikelen heeft plaatsgevonden. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden.



Figuur 12 Uitsnede Verordening ruimte: stedelijk concentratiegebied [bron: www.brabant.nl]

Figuur 13 Uitsnede Verordening ruimte: Groenblauwe mantel [bron: www.brabant.nl]

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 één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 12). De Verordening zegt hierover dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied. Ook moet gemotiveerd worden dat een ontwikkeling, gericht op wonen en werken, past binnen de regionale afspraken hierover. In de paragrafen 3.4.4 en 3.4.5 wordt hier nader op ingegaan. De andere onderwerpen die in de Verordening worden benoemd, zijn niet van toepassing op dit binnenstedelijk plangebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 (december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. Met de vaststelling van Koers Gezet in 2010 zijn de programmakaders van de structuurvisie herijkt.

De voor de wijk Driesprong relevante programmadoelen uit de structuurvisie Breda 2020 zijn:

- Een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor een levensloop bestendige wijk.
- Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad.

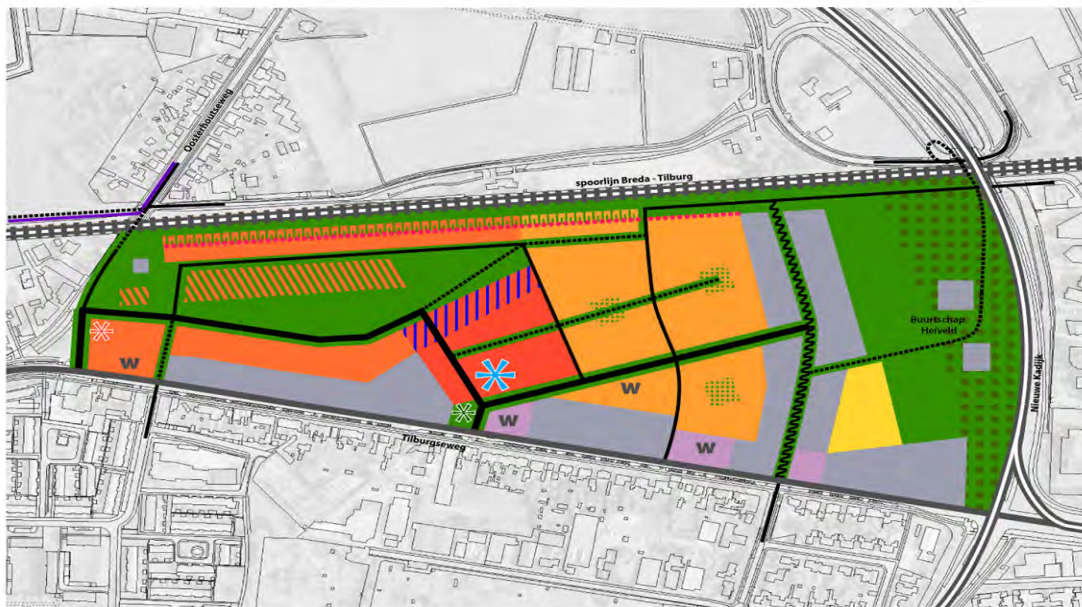
Inmiddels is een nieuwe structuurvisie voor de stad in de maak.

De Driesprong is in de Structuurvisie Breda 2020 aangegeven als een herstructureringsgebied. Bij herstructureringsgebieden gaat het om kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik en het 'voor de tijd geschikt maken' voor zowel bestaande als nieuwe bewoners/gebruikers. Om dit te realiseren is allereerst de structuurvisie De Driesprong op- en vastgesteld.

3.4.2 Structuurvisie De Driesprong

Structuurvisie de Driesprong (juni 2009) schetst een samenhangend, integraal beeld van de ruimtelijk opzet van het gebied. Het vormt het beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de korte en lange termijn (2025). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities voor het gebied, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke planning en uitwerkingen.

Hieronder wordt op de Structuurvisie De Driesprong ingegaan zoals deze in de raad is aangenomen. Als gevolg van de discussie over de stedelijke programmering (zie 3.4.4) is de uitvoering van de visie op onderdelen uitgesteld, met name de herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Urkstraat.



Figuur 14 Structuurvisie De Driesprong

Ruimtelijke ontwikkeling

De opzet van de structuur voor het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van drie hoofdruimtes:

- een omsloten park in het westen
- een stedelijk, gebouwd plein in het centrum
- een laan naar buurtschap Heiveld.



Figuur 15 Ruimtelijke structuur De Driesprong: Park, Plein en Laan

Omsloten park: in de structuurvisie staat een door bebouwing omsloten buurtpark dat zich uitstrekt vanaf de Oosterhoutseweg tot in het hart van de Driesprong centraal.

Accenten op het plein: de functionele en ruimtelijke accenten voor de Driesprong worden gesitueerd op het plein aan het park in het hart van de Driesprong en nabij de twee belangrijkste entrees. Zo wordt gewerkt aan het vormgeven aan een interne kwaliteit door het situeren van programma aan de centrale parkruimte en het vormgeven van herkenbare entrees.

Laan naar Heiveld: Een laan tussen de Schoklandstraat en de Moleneindstraat vormt de ruggengraat voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en vormt de schakel tussen het plein en het buurtschap Heiveld. In buurtschap Heiveld wordt de ecologische zone versterkt waarin de bestaande boerderijen vrij in het veld blijven staan. Tussen deze ecologische zone en de Moleneindstraat wordt ruimte geboden voor de transformatie van bedrijven naar woningbouw gecombineerd met functies zoals buurtspeelvoorziening, verenigingen, volkstuinen etc.

Maatschappelijke ontwikkeling

De nieuwe Driesprong krijgt een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. De blijvers en de terugkeerders vinden in de vernieuwde buurt een kans op een gezamenlijke toekomst. De Molukse gemeenschap blijft er wonen en heeft de volgende doelen voor de eigen buurt geformuleerd: Een buurt waar de Molukkers zich in herkennen, met een Molukse identiteit, die veilig voelt en de saamhorigheid ondersteunt. Een representatieve buurt. Een buurt die deel uitmaakt van en open staat voor de Nederlandse samenleving. In het gebied bestaan diverse maatschappelijke voorzieningen: buurthuis Toma, kerk en scouting.

Wonen

Overeenkomstig de definities van de (stadsbrede) Structuurvisie 2020 is het advies om het westelijk deel van Driesprong (in bezit van WonenBreborg) aan te merken als wijkontwikkelingsgebied. Het buurtschap Heiveld wordt aangemerkt als consolidatiegebied. Er wordt gestreefd om het aandeel bereikbaar in de Driesprong te laten dalen van 67% naar 30% tot 44%.

Ontsluiting

In de nieuwe structuur wordt ingezet op één hoofddrager in het gebied. Woningen langs deze drager zullen zich hier op oriënteren. Daarnaast zal door de Driesprong een langzaamverkeersroute tot stand komen die een schakel vormt in de langzaamverkeersstructuur vanaf Dorst naar het centrum en het station van Breda.

De structuurvisie stelt een voetpad voor dat via de bestaande brug van de Nieuwe Kadijk over het spoor het Heiveld in verbinding stelt met de bossen tussen Teteringen en Dorst.

Milieu

De Driesprong is gelegen tussen wegen, de spoorlijn Breda-Tilburg en bedrijven. De structuurvisie geeft aan dat het geluid van de spoorlijn kan worden gekeerd met geluidswalwoningen. Onderzoek wijst uit dat de grenswaarden externe veiligheid niet worden overschreden bij een herontwikkeling als voorzien in de structuurvisie. Bij herontwikkeling van de diverse locaties zal de bodem worden onderzocht en zo nodig geschikt gemaakt worden voor het toekomstig gebruik. Plaatselijke onderzoeken die in het verleden zijn gedaan vormen geen belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen.

Fasering

Zoals onder 'Wonen' is beschreven, kent het gebied van de Structuurvisie de Driesprong drie verschillende gebiedskarakters zoals deze in de (stadsbrede) Structuurvisie 2020 zijn benoemd. Voor een belangrijk deel, namelijk het als wijkontwikkelingsgebied aangemerkte westelijke, bestaande woongebied heeft de gemeente reeds een intentieovereenkomst gesloten met de betrokken corporatie WonenBreburch.

De twee overige delen, het bedrijventerrein en het Heiveld, zijn te kenmerken als een transformatie respectievelijk consolidatie gebied. Gelet op deze grote variatie in gebiedkenmerken binnen één visie en de ruime tijdspanne waarover de visie zich uitstrekt, is de inzet van alle voorkomende wijzen van realisatie - van faciliterend tot actief (grond)beleid - denkbaar, inclusief toepassing van de daaraan verbonden (grond)beleidinstrumenten.

Uitgangspunt van de gemeente is een budgettair neutrale ontwikkeling. Om richting te geven aan de ontwikkeling is hiervoor een uitvoeringsagenda en uitvoeringsprogramma opgenomen in hoofdstuk 4 van de structuurvisie. Elke drie jaar zal een herijking van de structuurvisie plaatsvinden en kan indien nodig het in te zetten instrumentarium worden aangepast aan de ontwikkeling.

Als gevolg van de gewijzigde markt omstandigheden wordt in dit bestemmingsplan een andere fasering gehanteerd dan eerder in de structuurvisie voorzien. Tegelijk met de behandeling van dit bestemmingsplan zal aan de raad een aanpassing van de fasering worden aangeboden. De mogelijke transformatie van het bedrijventerrein rond de Urkstraat en de herontwikkeling van de bedrijven die gelegen zijn ten oosten van de Moleneindstraat zijn niet voor 2020 voorzien.

3.4.3 Integrale randvoorwaarden deelgebied 1 de Driesprong

De sloop van het "Nederlandse deel" heeft plaats gevonden in 2008. Voor de herontwikkeling van het westelijk deel van de Driesprong zijn "Integrale randvoorwaarden deelgebied 1 de Driesprong" opgesteld die een uitwerking vormen van deze structuurvisie.

Door WonenBreburch is op basis van deze randvoorwaarden een stedenbouwkundige uitwerking opgesteld. Hierbij is een splitsing gemaakt in fase 1a en fase 1b.

Fase 1a betreft het realiseren van woningen op de locatie van de reeds gesloopte woningen en het huidige park. Het bestemmingsplan is een vertaling van dit voorstel. Renovatie van Molukse woningen aan de Rottumstraat, Schiermonnikoogstraat en Wieringenstraat heeft reeds plaats gevonden.

Fase 1b betreft het ontwikkelen van woningen aan de Schoklandstraat, Amelandstraat en Terschellingstraat. Met uitzondering van de hoek van de Schoklandstraat en de Tilburgseweg is het bestemmingsplan een vertaling van het voorstel voor dit gebied. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de herontwikkeling van de bedrijfslocatie op de hoek Schoklandstraat - Tilburgseweg ter hand zal worden genomen. Zodra hierover een besluit is genomen zal door WonenBreburch ook voor dit gebied een plan worden uitgewerkt.

3.4.4 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 vindt een herprogrammering plaats, waarbij prioriteiten gesteld worden om te komen tot een realistisch woningbouwprogramma voor de stad.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota '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.

Consequentie hiervan is dat, in tegenstelling tot de planning zoals die is opgenomen in de Structuurvisie Driesprong, tot 2020 alleen het westelijke deel van de Driesprong zal worden geherstructureerd.

In de Stedelijke Programmering was vastgelegd dat er 214 woningen gebouwd mochten worden in de wijk Driesprong. Binnen de Alliantieafspraken met WonenBreborg is voor Driesprong sprake van 221 te bouwen woningen.

De gemeente heeft recentelijk overeenstemming bereikt over de verkoop van het voormalig buurthuis Driesprong aan de Texelstraat 3 aan WonenBreborg. Het pand, dat momenteel geen functie meer als buurthuis heeft, zal worden gesloopt. De plek van buurthuis de Driesprong zal worden ontwikkeld als onderdeel van het "Wonen aan het Park".

In het nieuwe stedenbouwkundig plan van WonenBreborg zullen maximaal 13 extra grondgebonden woningen worden toegevoegd ten opzichte van het eerder door het college vastgestelde stedenbouwkundig plan. Van de 13 extra woningen vallen 6 woningen binnen de Alliantieafspraken. Dit betekent dat er 7 woningen buiten de Alliantieafspraken vallen. Deze toevoeging is mede noodzakelijk om de 22 oudbewoners de mogelijkheid te bieden om terug te keren naar hun wijk, waarvoor in het verleden ook een garantie is afgegeven. Gelet hierop het wenselijk om binnen het bestemmingsplan ruimte te bieden aan WonenBreborg om in totaal 228 woningen te bouwen. Daarnaast staat het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid toe dat op het perceel aan de Tilburgseweg 138 in de toekomst 4 woningen worden gerealiseerd door derden. Het gaat hier om een logische aanvulling van het stedenbouwkundig plan van WonenBreborg. Dit brengt het aantal nieuw te bouwen woningen, inclusief de 4 woningen aan de Tilburgseweg, op 232 woningen.

Het bestemmingsplan biedt ruimte om maximaal 232 nieuwe woningen te bouwen. Hiervan vallen 200 woningen binnen de bestemming 'Woongebied', 8 woningen binnen 'Wijzigingsbevoegdheid 1' en 24 woningen binnen 'Gemengde doeleinden 1'.

3.4.5 Visie openbare ruimte

In 2009 heeft de gemeenteraad de 'Visie Openbare Ruimte 2020' vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het 'goed toeven' van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door mogelijkheden te vergroten om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. Een krachtige openbare ruimte is noodzakelijk. Krachtig wil zeggen een openbare ruimte die precies past bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. Een ruimte die mensen aantrekt en uitdaagt, die tegelijkertijd veilig en spannend is. In deze visie worden daartoe drie keuzes gemaakt: 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. De openbare ruimte is hierbij niet opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel in ruimte als tijd (ontstaansgeschiedenis en totale netwerk van openbare ruimten). De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

Duurzame ruimte

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

3.4.6 Erfgoednota

In de Erfgoedvisie 'Erfgoed in context 2008-2015' is gesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt 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 paragraaf 2.3 is het historische karakter van de Driesprong uiteengezet. Met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt het waardevolle (ondergrondse) karakter gewaarborgd. Bovendien geniet het oostelijke deelgebied Heiveld de gemeentelijk monumenten bescherming.

3.4.7 Parkeernota

Om de negatieve effecten van parkeerdruk niet te laten toenemen, is de gemeentelijke parkeernota 'Parkeer- en Stallingbeleid' (2004) een middel. Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan de druk op het aantal parkeerplaatsen toenemen. Om dit te ondervangen, zijn in de parkeernota per functie parkeernormen opgenomen. Deze normen zijn tevens geformaliseerd in de gemeentelijke bouwverordening. Iedere initiatiefnemer van bouwontwikkelingen dient aan de gemeentelijke parkeernormering te voldoen.

3.4.8 Wonen

Woonagenda 2011-2014

In de Woonagenda zijn negen actiepunten benoemd:

- Collectief en particulier opdrachtgeverschap
- Wonen boven Winkels
- Kansen voor wonen en zorg
- Doorstroming
- Huisvesten specifieke doelgroepen in leegstaande kantoren/gebouwen
- Vermindering woonlasten
- Meer wooneenheden voor studenten
- Sloopafwegingskader
- Aandacht voor arbeidsmigranten

De ontwikkelingen in de Driesprong sluiten aan op accenten zoals opgenomen in de Woonagenda: collectief en particulier opdrachtgeverschap en het bevorderen van doorstroming.

Geschied Wonen voor Iedereen

Geschied Wonen voor Iedereen (2005) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen, op wijk- en buurtniveau, zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in hun gebied kunnen wonen.

GWl is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- voldoende en geschikte huisvesting;
- een toegankelijke woonomgeving;
- de aanwezigheid van primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank, postkantoor en dergelijke);
- de aanwezigheid van benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

In het kader van het GWl-beleid is Breda verdeeld in 15 GWl-gebieden. Per wijk is in kaart gebracht hoeveel voorzieningen er zijn voor wonen, zorg en welzijn. Centraal binnen het beleid staan de Centrale Zones. De Centrale Zone is het kloppend hart van het GWl-beleid, waarbinnen alle voorzieningen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften geconcentreerd zijn.

De Driesprong ligt in het GWl-gebied Brabantpark/Heusdenhout.

Voor het gebied zijn twee centrale zones aangewezen, één rond het winkelcentrum Brabantplein (Brabantpark) en één rond het winkelcentrum Bisschopshoeve (Heusdenhout).

Nota Verzilvering@Breda

In Verzilvering@Breda wordt geconstateerd dat er met betrekking tot wonen in Brabantpark/Heusdenhout na 2015 een overschot is aan beschermd- en nultreden woningen. Verzorgd wonen is qua capaciteit en behoefte redelijk in balans. Er is in het GWI-gebied een groot tekort aan levensloopgeschikt wonen.

Op welzijnsgebied en ondersteunende diensten wordt het digitale infopunt Wijkwijs gerealiseerd in Brabantpark en in Heusdenhout. Tijdens kantooruren kunnen wijkbewoners die hulp nodig hebben bij het gebruik van deze digitale vraagbaak terecht in de bibliotheek Brabantpark en in het Houwke.

Tevens worden haal- en brengdiensten gerealiseerd vanuit 'Houwke', de Leystroom en de Breedonk, locatie Molenstaete. Het zorgcentrum aan de Kangoeroestraat heeft haalfuncties.

De Driesprong maakt onderdeel uit van de centrale zone Brabantpark.

Molukse ouderen maken gebruik van dagverzorging, die twee keer in de week door stichting Raffy wordt aangeboden in het buurthuis Toma. Naar de toekomst toe is het zaak rekening te houden met de groep oudere bewoners zodat ze langer zelfstandig kunnen wonen.

De nabijheid van eerstelijnsvoorzieningen zou voor De Driesprong een gunstige ontwikkeling zijn. Het is jammer dat eerdere plannen om een A-Hoed op het nabijgelegen Hero-terrein te realiseren, niet doorgaan. Bij een groep huisartsen leeft wel de wens om een A-Hoed op een andere locatie te realiseren maar concreet zijn deze plannen nog niet.

3.4.9 Bedrijventerreinen

In januari 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Bedrijventerreinen Breda 2020' vastgesteld. De doelstelling van het Bredase bedrijfsterreinenbeleid is drieledig:

- Een kwantitatief en kwalitatief toereikende, ruimtelijke planning van bedrijventerreinen, waardoor enerzijds wordt ingespeeld op economische structuurverandering en anderzijds voldoende prikkels worden gegeven voor een zuinig ruimtegebruik en behoud en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten.
- Een (her)ontwikkeling van bedrijfsterreinen die binnen ruimtelijke kaders voldoende stuurt op ontwikkelingstempo, dichtheid en ruimtelijke kwaliteit.
- Een voldoende herstructureringsstempo van bestaande bedrijfsterreinen, waarbij zoveel mogelijk wordt geanticipeerd op het voorkomen van snelle, hernieuwde veroudering.

Om dit te bereiken is onderscheid gemaakt in vier typen bedrijfsterreinen: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 is Moleneind West aangegeven als transformatiegebied, wat inhoudt dat op termijn een verandering van functie en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is. Dit is gedaan omdat destijds sprake was omzetting naar woningbouw. Echter, vanwege de huidige schaarheid aan bedrijventerrein en vanwege de overprogramming aan woningen, is in de nota 'Stedelijke Programmering, Koers Gezet 2020' (vastgesteld december 2010) aangegeven dat dit bedrijventerrein tot 2020 niet voor woningbouw in aanmerking komt (zie ook paragraaf 3.4.4). Om die reden is het bestaande bedrijventerrein rondom de Urkstraat conform de huidige situatie bestemd als bedrijventerrein.

3.4.10 Kantorennota

De Kantorennota Breda 2020 (vastgesteld door de raad december 2011) beschrijft de beleidskeuzes die de gemeente wil maken ten aanzien van bestaande en nieuw te ontwikkelen kantorenlocaties in de gemeente tot 2020.

Naast de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen, de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en het bieden van ruimte voor economie in de wijken, is het belangrijk dat Breda beschikt over een courante, duurzame en toekomstgerichte kantorenvorraad. Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantorenlocaties, naast de bedrijventerreinen, een belangrijk vestigingsmilieu. Veel inwoners van de stad en uit de regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantorenvorraad.

De Kantorennota geeft antwoord op de vraag hoe Breda voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke kantoorlocaties (kantorenportfolio) kan ontwikkelen om de economie te versterken.

Daarnaast geeft de nota inzicht in de activiteiten die de komende tijd ondernomen moeten worden om de Bredase kantorenmarkt weer in balans te brengen. Aan kantorenontwikkeling in de Driesprong wordt geen medewerking gegeven.

3.4.11 Detailhandel

In 2010 is de Detailhandelsnota geactualiseerd ('Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020', actualisering detailhandelsbeleid, 15 juli 2010). In deze nota is in hoofdlijnen het beleid geschetst hoe de gemeente Breda omgaat met de gevestigde en nieuwe detailhandel en de winkelgebieden in onderlinge samenhang. De ontwikkelingsrichting en een toetsingskader voor het behandelen van initiatieven worden gegeven. De wijk de Driesprong valt onder het gebied Breda Zuid-Oost, waar onder andere twee goed functionerende wijkwinkelcentra Valkeniersplein en De Burcht en de buurtwinkelcentra Heusdenhout en Brabantplein gelegen zijn.

Het detailhandelsbeleid gaat uit van concentratie van detailhandel. Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat namelijk een meerwaarde voor de betreffende detailhandelsvestigingen. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en meerdere keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten. Clustering resulteert daarom in meer bezoekers en daarmee ook meer draagvlak voor verbreding en verdieping van het totale assortiment. Daarnaast draagt concentratie ook bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen aangewezen concentratiegebieden.

Aan de Oosterhoutseweg en Tilburgseweg is een beperkte omvang aan detailhandel gesitueerd. Deze wordt in het bestemmingsplan meegenomen. Voor uitbreiding en nieuwvestiging is geen plaats. In de Driesprong is geen detailhandel met dagelijkse artikelen gesitueerd. Hiervoor is de Driesprong een te klein gebied. De bewoners zijn aangewezen op de buurtwinkelcentra Brabantplein en Bisschopshoeve.

3.4.12 Horecabeleid

Algemeen

Het horecabeleid is in september 2011 herzien. Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt in principe uitgegaan van het handhaven van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisueraanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners.

In de wijk Driesprong zijn geen zelfstandige horecavestigingen aanwezig. Wel is er sprake van ondergeschikte horeca in het buurthuis Toma. Nieuwe horecavestigingen zijn, gelet op het overwegende woonkarakter, niet wenselijk.

3.4.13 Maatschappelijke voorzieningen

In de Structuurvisie De Driesprong was ruimte geboden om op termijn, nadat afweging plaats heeft gevonden over de gewenste voorzieningenstructuur en –niveau voor de Driesprong in mogelijke samenhang met Heusdenhout en Brabantpark, een nieuwe accommodatie in de Driesprong te realiseren waarin Buurthuis Driesprong en het Molukse buurthuis Toma hun plek zouden kunnen krijgen.

Inmiddels is bekend dat buurthuis Driesprong zijn functie als buurthuis zal verliezen. WonenBreburch wordt de nieuwe eigenaar en zal overgaan tot sloop van het buurthuis. Het gebied van het buurthuis wordt bij het park getrokken en zal deels als 'Groen' en deels als 'Woongebied' bestemd worden.

Woningcorporatie WonenBreburch wordt tevens de nieuwe eigenaar van buurthuis Toma en zal het buurthuis de komende 20 jaar beschikbaar stellen aan de gemeenschap. Een initiatiefgroep van bewoners gaat onderzoeken hoe de exploitatie geregeld zal worden.

Om eventueel ander gebruik in de nabije toekomst mede mogelijk te maken is het buurthuis opgenomen in een gemengde bestemming.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Doelstelling van het bestemmingsplan Driesprong is tweeledig.

Voor de Tilburgseweg, Moleneindstraat, Urkstraat en het oostelijke deel van de Wieringenstraat gaat het om behoud en versterking van de bestaande functies en kwaliteiten.

Voor de Oosterhoutseweg, Texelstraat, Vlielandstraat, Rottumstraat, Terschellingstraat, Amelandstraat, Schoklandstraat en het westelijk deel van de Wieringenstraat wordt ingezet op verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving.

Op deze manier wordt het realiseren van de eerste fase van de Structuurvisie Driesprong mogelijk gemaakt.

4.2 Stedenbouwkundige opzet

Na de vaststelling van de structuurvisie hebben zich enkele ontwikkelingen voorgedaan die het noodzakelijk maakten om een aantal keuzes in de structuurvisie te heroverwegen en verder door te ontwikkelen, dan wel aan te passen. De Structuurvisie de Driesprong zet in op een gehele herontwikkeling van de Driesprong, inclusief de Molukse buurt en het samenvoegen van de bestaande maatschappelijke voorzieningen in één gemeenschappelijke voorziening op het nieuwe buurtplein. Na intensief overleg met en op uitdrukkelijk verzoek van de Molukse gemeenschap heeft WonenBrebreg besloten tot de renovatie van de Molukse woningen aan de Rottumstraat, Schiermonnikoogstraat en de Wieringenstraat en het handhaven van de kerk en het buurthuis op de huidige plek.

Met dit gegeven is het onvermijdelijk dat bij de stedenbouwkundige uitwerking van de structuurvisie een aantal zaken nog eens in overweging moet worden genomen:

- Met het handhaven van de kerk en buurthuis Toma en de bestaande Molukse buurt ligt het voor de hand ook het plein op de huidige locatie te laten liggen. Het ontwikkelen van het stedelijk woon- en voorzieningengebied 'Op het plein' als schakel tussen park en laan is daarmee niet meer mogelijk. Het plein wordt nu een ruimte waaraan gewoond wordt en waarop de voorzieningen staan. Deze opzet lijkt meer op de opzet van het park.
- Met het handhaven van de woningen langs het spoor (Rottumstraat, Schiermonnikoogstraat, Wieringenstraat) blijft er langs het spoor alleen het bestaande buurtpark over voor nieuwe ontwikkelingen. Het ligt binnen deze beperkte ruimte niet voor de hand in te zetten op een continue bebouwingsrand langs het spoor. Binnen de huidige losse en gefragmenteerde opzet met woonblokken en het buurthuis zal een rand met geluidswalwoningen een vreemd incident worden en geen recht doen aan de gewenste beslotenheid van het park.
- Het doel binnen de structuurvisie is een stevige integratie van de Driesprong in de stad en een vergaande differentiatie van woontypologieën en prijscategorieën. De Driesprong wordt een diverse buurt voor iedereen en niet alleen een clustering van bereikbare huurwoningen. Met het handhaven en renoveren van de Molukse woningen zal er extra aandacht moeten zijn voor het integreren van oud en nieuw en het vermengen van bestaande en nieuw leven binnen de Driesprong. Nu het mengen van de verschillende prijscategorieën en woontypologieën wordt beperkt, ligt het voor de hand dat de integratie meer gezocht wordt in de openbare ruimte.

In de verdere stedenbouwkundige uitwerking van fase 1a (rond het park) en fase 1b (Hollandiaterrein en Schoklandstraat) is nu gezocht naar een zorgvuldige en overtuigende aansluiting op de bestaande woningen. Uitgangspunt blijft een woonbuurt die niet bestaat uit twee op zichzelf staande enclaves achter het lint, maar die in één gebaar de oude en nieuwe woonbuurt met elkaar verknoopt. Het park en het plein lijken de meest aangewezen openbare ruimtes om dat te bewerkstelligen.



Figuur 16 Stedenbouwkundig plan Driesprong

Een stevig ruimtelijk raamwerk van openbare ruimtes; Park, Plein en Laan

Ondanks de veranderende omstandigheden wordt de ruimtelijke hoofdstructuur in het stedenbouwkundigplan voor Driesprong in het verlengde van de structuurvisie nog steeds gedomineerd door de eenheden van park, plein en laan. Deze drie openbare ruimtes vormen samen de ruggengraat van de nieuwe buurt, zorgen voor een nieuwe frisse identiteit en verknopen de te herontwikkelen en de te handhaven deelgebieden met elkaar. Zij spelen bovendien in op de wens om binnen de Driesprong een grote mate van diversiteit te creëren, in zowel bebouwing als openbare ruimtes. Parkruimte en pleinruimte vormen een min of meer samenhangende reeks openbare ruimtes, die weliswaar herkenbaar zijn als afzonderlijke plekken, maar die tevens ontspannen en vloeiend in elkaar overlopen. Dit is een logisch gevolg van het feit dat het plein op de huidige plek wordt gehandhaafd, en verknoopt de bestaande Molukse buurt en de nieuwe woonbuurt rond het park op een innige wijze met elkaar. Park en plein vormen de gemeenschappelijke openbare ruimtes waar huidige en nieuwe bewoners elkaar ontmoeten en waar de bestaande en nieuwe woningen een adres aan hebben. Het zijn deze openbare plekken die de Driesprong tot één samenhangend geheel maken en voorkomen dat ook in een vernieuwde Driesprong de Molukse buurt een introverte en 'verborgen' woonbuurt blijft.

Het park

Het park ligt centraal in de nieuwe Driesprong en loopt vanaf de Oosterhoutseweg tot aan het bestaande plein. Het park vormt in de eerste fase een prominent onderdeel van de woonbuurt. Een belangrijk deel van de woningen krijgt direct of indirect een relatie met deze royale groene ruimte. Hiermee onderscheidt de Driesprong zich van de omliggende wijken. Naast het plein wordt het buurtpark de centrale openbare ruimte in de Driesprong. Binnen de mogelijkheden van de Driesprong is getracht het park zo groot mogelijk te maken, maar tegelijkertijd in het verlengde van de structuurvisie te zoeken naar een zekere mate van beslotenheid en intimiteit. Het zoekt aansluiting bij de groene overzijde van het spoor en geeft daarmee betekenis aan de Driesprong als overgang tussen stad en landschap, maar het wordt ook subtiel afgebakend door groen en bebouwing, waardoor het onmiskenbaar een plek voor de buurt wordt.

De parkrand

Aan de zuidzijde wordt het park begeleid door een min of meer aaneengesloten bebouwingsrand die ruimte biedt aan een reeks woningen met de voordeur aan het park en een tuin op het zuiden en die het door de sloop ontstane zicht wegneemt op de achtertuinen van de woningen aan de Tilburgseweg. Deze gunstig gelegen woonrand levert samen met het groen van het park een belangrijke bijdrage aan de nieuwe identiteit van de woonbuurt. Binnen de woonrand komt ruimte voor individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap, waardoor een afwisselende aaneenschakeling ontstaat van individueel herkenbare woningen. In de Driesprong wordt op die manier de mogelijkheid geboden om aan de rand van een park, binnen de bestaande stad een eigen woning te bouwen. Daarmee wordt de buurt nadrukkelijk op de kaart gezet als unieke woonlocatie in Breda.

Twee blokken in het park

In het stedenbouwkundig plan voor fase 1 wordt voortgeborduurd op de bestaande losse opzet van gebouwen en bouwblokken langs het spoor en ingezet op twee trapeziumvormige woonblokken in het park.

Deze blokken staan met de voeten in het groen en sluiten aan op de bestaande reeks bouwblokken en objecten langs het spoor. De woonblokken zijn zo gevormd en gepositioneerd dat deze schijnbaar los in het park staan, waardoor alle woningen hun adres aan het park krijgen. De blokken zijn breder aan de zijde van het spoor en smaller aan de zuidzijde, waardoor er toch een zekere beslotenheid in het park ontstaat. Daarnaast wordt op die manier ingespeeld op de geluidsbelasting van het spoor. De knikkende gevellijn en 'dansende' blokken in het park creëren een afwisselend beeld met steeds veranderende zichtlijnen en een continu veranderende parkruimte. Het park is nergens in één blik te vangen het vormt een continue aaneenschakeling van kleinere en grotere groene ruimtes, een beeld dat aansluit bij het bestaande en gekoesterde intieme karakter van de Driesprong.

Een zelfbewust gezicht naar het spoor

Het park vormt een samenhangende ruimte, maar nadrukkelijk zijn verschillende sferen en identiteiten herkenbaar. Aan de zijde van het spoor presenteert de nieuwe buurt zich. Het nieuwe park loopt door tot aan het spoor, waarbij er voor is gekozen om deze niet te 'verstopten' achter een hoog geluidsscherm. In plaats daarvan wordt een opzet voorgesteld waarbij langs het spoor volstaan kan worden met een laag scherm van 1 à 1,5 meter hoog. Op die manier ontstaat een ontspannen overgang en is het vanuit de trein mogelijk een blik te werpen op de nieuwe Driesprong; de groene entree van Breda. Op enige afstand van het spoor, ingepast in het park, manifesteren zich tussen de bomen twee compacte woonblokken, alzijdig georiënteerd, met voordeuren naar het spoor. Door een slimme organisatie van het blok is het mogelijk in de voorgestelde opzet op deze locatie aangename woningen te realiseren (uiteraard binnen de geldende geluidsnormering) en tegelijkertijd een openbaar spoorlandschap te creëren.

Het plein

Het plein blijft op de huidige plek gehandhaafd, onlosmakelijk verbonden met kerk en buurthuis Toma. Het vormt een eigen herkenbare plek, maar is tegelijkertijd een beetje onderdeel van het park. In feite is het plein de beëindiging van de parkruimte. Met alleen de te handhaven bebouwing rondom het plein lukt het niet om op deze plek een 'klassiek stedelijk' plein te creëren: de bebouwingshoogte is hiervoor te beperkt voor en de bebouwingstructuur te los. Een robuuste bomenkrans bakent in de nieuwe situatie de ruimte af. De bomenkrans maakt bovendien een gebaar door de kerk en buurthuis Toma onderdeel te maken van het plein. In deze opzet is het plein feitelijk meer een brink; groen, kleinschalig en informeel en daarmee passend bij het karakter van de Driesprong.

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Wonen

De Driesprong is te typeren als een gebied met van oudsher veel bereikbare huurwoningen. Het gebied is een van de wijkontwikkelingsgebieden van Breda. Het doel van het woningbouwprogramma voor Driesprong is een evenwichtig en gedifferentieerd programma te bieden dat tegemoet komt aan de huidige en toekomstige woningvraag en terugkeergarantie kan bieden aan 22 oudbewoners. Op basis van het huidige woningaanbod in Breda en de woningbehoefte is in het woningbouwprogramma 30% tot 40% bereikbaar het streven. Om de kansen voor de nieuwe en oude bewoners op doorstroming te bevorderen worden de overige woningen in de categorie middelduur weggezet (55 tot 70%). Voor de categorie duur is maximaal 5% realistisch. Binnen de goedkope prijs categorieën dient

voldoende aanbod voor ouderen gecreëerd te worden. Hieraan is een tekort. Het bestaande aanbod voor ouderen is immers vooral gericht op de middeldure sector.

Het aantal nieuwe meergezinswoningen wordt beperkt tot maximaal 58 appartementen. Hierbij wordt ingespeeld op de huidige woningmarkt waar een groot aanbod van appartementen maar een grote vraag naar goedkope eengezinswoningen aanwezig is. De verhouding huur/koop komt uit op nagenoeg 50/50. De koop wordt mede op po/cpo gericht wordt en indien verkoop van middelduur moeizaam verloopt, kan deze als middeldure of bereikbare huurwoning op de markt worden gezet.

Naast de focus op realisering van het bereikbare aandeel en de aandacht voor de doelgroepen ouderen/senioren wordt in het woningbouwprogramma uitgegaan van een proportioneel aandeel "particulier en collectief opdrachtgeverschap". Onder particulier opdrachtgeverschap worden vormen van woningbouwontwikkeling verstaan waarbij koper en/of eigenaren van de grond zelf een woning ontwikkelen en daardoor grote invloed uitoefenen op de vormgeving van de woning. Bij collectief opdrachtgeverschap verwerven particulieren gezamenlijk een stuk grond met woonbestemming om deze in groepsverband te ontwikkelen tot woningbouw. Vaak zijn deze particulieren georganiseerd in de vorm van een stichting / non-profit vereniging. De beoogde locatie voor deze po/cpo ontwikkelingen is de bebouwingsrand aan de zuidzijde van het park.

4.3.2 Bedrijven

In de Driesprong zijn vooral autobedrijven (verkoop, reparatie en sloop), metaalverwerkingsbedrijven en bouwbedrijven gevestigd. De bedrijvigheid in Driesprong is grofweg in twee groepen in te delen. Omdat een zichtlocatie niet altijd noodzakelijk is, zit een aantal bedrijven goed in Driesprong. Het gaat om relatief grote bedrijfslocaties. De andere groep bestaat uit voornamelijk kleinere bedrijven.

De bedrijven die gelegen zijn aan de Schoklandstraat worden betrokken in deze fase van de transformatie om een samenhangender en representatievere Driesprong te realiseren.

4.3.3 Infrastructuur

De wegen in de Driesprong zijn ingericht als woonstraten en erven. De woonstraten en erven hebben een inrichtingsniveau dat aansluit bij het 30 km regime.

4.3.4 Kabels en leidingen

In overleg met de leidingbeheerder wordt de bestaande waterleiding ter hoogte van het park verlegd. De kosten voor het verleggen van het tracé komen voor rekening van de gemeente en WonenBreborg ieder voor gelijke delen. Het nieuwe tracé en de bijbehorende leiding belemmeringszone zijn opgenomen in de verbeelding.

4.3.5 Groen

De Driesprong kent twee groene ruimtes: het park in de woonbuurt aan de westzijde en het buurtschap Heiveld aan de oostzijde.

Het park

Het park ligt prominent in het westelijke deel van de nieuwe Driesprong en loopt vanaf de Oosterhoutseweg tot aan het bestaande plein in het hart van de Molukse buurt. Het park vormt in de eerste fase een prominent onderdeel van de woonbuurt, een belangrijk deel van de woningen krijgt direct of indirect een relatie met deze royale en tegelijkertijd besloten groene ruimte.

De kwaliteit van het nieuwe park moet mensen uitnodigen om in de Driesprong te komen wonen. Hiermee onderscheidt de buurt zich dadelijk van de omliggende wijken. Het park wordt een prachtige plek, met veel ruimte en groen, maar tevens een plek om te spelen, een bal te trappen, te flaneren of even rustig in de zon te liggen. Daarnaast wordt het een ontmoetingsplek en speelplaats voor bestaande en nieuwe bewoners, maar ook voor de omliggende wijken. Naast het plein wordt het buurtpark de centrale openbare ruimte in de Driesprong.

Buurtschap Heiveld

Het oostelijk gelegen buurtschap Heiveld, gelegen tussen Moleneindstraat en Nieuwe Kadijk, is een agrarisch rudiment in de stad. Hier staan twee boerderijen met een monumentale setting in velden die ondertussen voor stedelijke functies zoals speelveld, moestuin of hondentrainvereniging worden

gebruikt. Behoud en versterking van de bestaande openheid en de cultuurhistorische kwaliteit vormt hier het uitgangspunt.

4.3.6 Maatschappelijke voorzieningen

Woningcorporatie WonenBreborg wordt de nieuwe eigenaar van buurthuis Toma en zal het buurthuis de komende 20 jaar beschikbaar stellen aan de gemeenschap, mits de bewoners bereid zijn de exploitatie zelf ter hand te nemen. De bewoners hebben een initiatiefgroep gevormd, die dit gaat uitwerken.

HOOFDSTUK 5 Milieu en landschap

5.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is daarom van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de huidige situatie, maar ook naar toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op het leefklimaat in het te ontwikkelen gebied en zijn omgeving.

Het plangebied bestaat uit drie delen, in het oosten en het westen liggen twee gebieden met een woonbestemming met relatief grote groengebieden. Tussen de twee woongebieden ligt een gebied met een bedrijfsbestemming. De bedrijfsbestemming grenst direct aan de woonbestemmingen. Het gebied ligt ingeklemd tussen de spoorlijn Breda-Tilburg en de Tilburgseweg. Ten oosten van de locatie ligt de noordelijke rondweg. Dit betekent dat het gebied relatief zwaar belast wordt met (spoor)weglawaai.

Het bestemmingsplan is deels conserverend van karakter. Daarnaast vindt (ver)nieuwbouw plaats. Ten behoeve van het bestemmingsplan Driesprong zijn door Kuiper Compagnons diverse milieuonderzoeken gedaan (Milieuonderzoek "De Driesprong, rapportnummer 869.305.10, 6 augustus 2012). In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

Een bodemverontreiniging kan risico's opleveren voor de gezondheid en/of het milieu. In de praktijk blijken de risico's voor de gezondheid van mensen en/of het milieu echter in meeste gevallen mee te vallen. Daarom is het beleid de afgelopen jaren veranderd en wordt niet meer iedere verontreiniging gesaneerd. In plaats hiervan wordt getoetst of er bij het voorgenomen gebruik risico's zijn en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om deze risico's weg te nemen. In de meeste gevallen komt het er op neer dat verontreinigingen beheerst worden in plaats van gesaneerd.

In het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit over het algemeen goed is. Op de bodemkwaliteitskaart die voor Breda is opgesteld is het gebied dan ook opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit voldoet aan de streefwaarde. Dit wil zeggen dat de bodem over het algemeen schoon is. Plaatselijk zijn ten gevolge van (bedrijfs-)activiteiten bodemverontreinigingen aangetroffen. Een aantal verontreinigingen is inmiddels gesaneerd.

Bij nieuwbouw dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om te onderzoeken of de bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande functie. Voor dit plangebied betekent dit dat op de plaatsen waar de nieuwe woningen worden gebouwd een bodemonderzoek verricht moet worden.

5.3 Water

5.3.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het plangebied heeft een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het (schone) hemelwater dat op het verhard oppervlakte valt voor het grootste deel wordt afgevoerd in dezelfde rioolbuis als het (vuile) afvalwater. Via het rioolstelsel wordt het rioolwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Nieuwveer ten noorden van Breda.

Het gebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of een beschermd gebied vanuit de keur.

5.3.2 Uitgangspunten

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te krijgen en te houden. In het kort kunnen de hoofdlijnen die worden aangehouden om dit te realiseren met de volgende drietrapsstrategieën worden samengevat:

- Water infiltreren, water bergen, waterafvoeren (waterkwantiteit)
- Water schoon houden, vuil en schoon water scheiden, vuil water zuiveren (waterkwaliteit)

Nieuwe ontwikkelingen dienen minimaal "waterneutraal" te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot een verslechtering van het watersysteem. Waar mogelijk dienen, mede gezien de verwachte klimaatverandering, verbeteringen te worden aangebracht.

In de praktijk betekent dit dat als het verhard oppervlak toeneemt of hemelwater wordt afgekoppeld van een gescheiden stelsel, retentievoorzieningen moeten worden aangelegd om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak dient een retentievoorziening van 780 m³ aangelegd te worden per ha verhard oppervlak (toename). De retentiecapaciteit die moet worden aangelegd bij afkoppeling van bestaand verhard oppervlak is afhankelijk van de situatie. Als richtlijn hanteert het waterschap hiervoor 150 m³ per ha verhard oppervlak.

De gemeentelijke ambitie bij herstructurering is een compensatie van minimaal 70 m³ per hectare verhard oppervlak, mits het verhard oppervlak niet toeneemt. Uitgangspunt van het nieuwe hemelwater- en grondwaterbeleid is dat het systeem duurzaam, maar ook doelmatig wordt ingericht.

Om te voorkomen dat schoon hemelwater wordt verontreinigd, dient dit waar mogelijk gescheiden verwerkt te worden van het afvalwater en dient gebruik gemaakt te worden van niet uitlogende bouwmaterialen.

Sinds kort is de Waterwet van kracht geworden. Eén van de zaken die hieruit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater op zijn eigen terrein.

Voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen (ook de lozing van hemelwater vanaf verhard oppervlak) en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater kan op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd zijn.

5.3.3 Invloed bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is deels conserverend van karakter. Dit betekent dat daar geen wijzigingen optreden. Ook de waterhuishouding zal hier niet worden aangepast.

In het westelijk deel van het plangebied worden nieuwe woningen gebouwd. Deze woningen vervangen de woningen die hier hebben gestaan. Ook worden de oude straten verlegd en het park vernieuwd.

Het verharde oppervlak neemt met de nieuwe ontwikkelingen licht toe in vergelijking met de oorspronkelijke situatie.

Waar de nieuwbouw komt zal een gescheiden rioelstelsel worden aangelegd, waarbij zoveel mogelijk hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Dit betekent dat het hemelwater in principe niet meer via het gescheiden stelsel afgevoerd wordt. Om het hemelwater te verwerken zullen retentievoorzieningen worden aangelegd. Het verhard oppervlak dat op de retentievoorzieningen wordt aangesloten is circa 6,6 ha. Dit betekent dat de retentievoorzieningen een capaciteit van minimaal $6,6 \times 70 = 462 \text{ m}^3$ moet hebben.

Het is de bedoeling dat het hemelwater dat op de verharde oppervlakten valt, in het park wordt opgevangen. Bij voorkeur zal het hemelwater worden geïnfiltreerd, bijvoorbeeld in wadi's. Indien dit niet mogelijk is, zal het hemelwater worden geborgen en vervolgens gedoseerd worden afgevoerd.

De wijze waarop het hemelwater zal worden verwerkt, wordt nog verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan biedt echter voldoende ruimte om, binnen de bestemming groen, het hemelwater op te vangen.

5.3.4 Conclusie

Al met al hebben de nieuwe ontwikkelingen een positieve invloed op het watersysteem. Weliswaar neemt het verhard oppervlak licht toe, maar daar staat tegenover dat het hemelwater van de nieuwe verharde oppervlaktes gescheiden wordt van het afvalwater en zoveel als mogelijk ter plaatse zal worden geïnfiltreerd.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Natuur en groen worden over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, zoals vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor dieren van essentieel belang.

5.4.2 Huidige situatie

Binnen het plangebied liggen twee relatief grote groene zones, het park in het westen van het plangebied en het buurtschap Heiveld ten oosten van de Moleneindstraat. Deze gebieden worden met elkaar verbonden door de groenstructuur langs de spoorlijn Breda- Tilburg. Verder is in het plangebied, in de woongebieden en het bedrijventerrein, vrijwel geen groen aanwezig.

5.4.3 Beleid

De doelstelling van het natuurbeleid is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Om deze doelstelling te bereiken heeft het Rijk de ecologische hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. Deze is vervolgens door de provincie verder uitgewerkt en vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte. In de EHS zijn op de eerste plaats de al aanwezige grotere natuurgebieden opgenomen. Daarnaast zijn zogeheten 'ecologische verbindingzones' opgenomen. Deze ecologische verbindingzones moeten robuuste verbindingen zijn, die de grotere natuurgebieden met elkaar verbinden, zodat uitwisseling van populaties uit de verschillende gebieden mogelijk wordt. Hiermee wordt de levensvatbaarheid van de populaties vergroot. De EHS is in zijn geheel buiten het plangebied gelegen.

Aansluitend op de EHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. Het doel van deze ecologische groenstructuur is om een groen-blauwe structuur te creëren en in stand te houden die zowel dient als leefgebied en migratienetwerk voor de ter plaatse thuishorende inheemse planten en dieren, als voor het beleven van natuur in de stad. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Voorkomen dient te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden. De ecologische groenstructuur binnen dit plangebied bestaat uit de groenzones langs de Noordelijk rondweg en de spoorlijn Breda-Tilburg.

Naast de ecologische functie heeft het groen een belangrijke functie voor de leefbaarheid in de stedelijke omgeving. Het groen in de stad biedt ruimte om te rusten te recreëren en kinderen te laten spelen. In de milieuvisie staat dat voor iedereen op loopafstand een groen-rustplaats aanwezig zou moeten zijn. Voor de binnenstad betekent dit dat de bestaande parken behouden dienen te blijven en waar mogelijk nieuwe openbare groenplekken ingericht zouden moeten worden.

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Eén van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe ontwikkelingen een negatieve invloed heeft op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt, is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

5.4.4 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkelingen is door Natuur-Wetenschappelijk Centrum een Flora- en Fauna onderzoek uitgevoerd (Flora- en Fauna onderzoek in het gebied 'De Driesprong' te Breda, december 2011). Daarnaast is aanvullend onderzoek gedaan op de aanwezige diersoorten en de effecten op de nieuwbouwplannen in Driesprong (januari 2013).

Uit het onderzoek blijkt dat het gebouw in de noordwesthoek van het plangebied mogelijk in gebruik is als paarverblijf van baardvleermuizen (zie figuur 17). Dit gebouw blijft behouden, maar omdat er in de directe nabijheid wijzigingen optreden is het verstandig de effecten in kaart te brengen. Daarnaast biedt een nieuwbouwplan ook goede mogelijkheden om het directe leefgebied voor de soort te versterken.

De conclusies uit de onderzoeken zijn dat het nieuwbouwplan inpasbaar is. Er worden maatregelen besproken om de eventuele hinder voor de soort zoveel mogelijk te compenseren. Deze maatregelen vormen input voor de schetsplannen openbare ruimte. De effecten zullen met een goede compensatie niet significant zijn. Het leefgebied van de baardvleermuizen zal dan gewoon blijven functioneren. Een ontheffing is daarom niet nodig.



Figuur 17 Woning met mogelijk verblijfplaats van baardvleermuizen (rode cirkel) en van belang zijnd bosgebied (blauwe cirkel)

In de noordwesthoek van het plangebied komt mogelijk een vaste verblijfplaats van vogels voor. Het betreft het kraaiennest in de noordwesthoek van het plangebied (zie figuur 18). Een nest dat gebruikt wordt door de Zwarte kraai is alleen jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Hier is binnen het plangebied geen sprake van. Het betreffende nest is wel jaarrond beschermd als het gebruikt wordt door een Boomvalk of een andere soort met een jaarrond beschermde verblijfplaats. De boom met het kraaiennest mag alleen gekapt worden als uit onderzoek (door in het nest te kijken met behulp van een hoogwerker) blijkt dat er geen sprake is van een jaarrond beschermde verblijfplaats. Is dat wel het geval dan kan behoud of het nemen van bepaalde maatregelen (zoals verplaatsing van het nest) nodig zijn. Dit is ondermeer afhankelijk van de mogelijkheden voor de betreffende soort om zich elders in de omgeving te vestigen.



Figuur 18 Locatie kraaiennest

Verder zijn bij dit onderzoek zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen.

Omdat zowel de woning als het nest behouden blijven, leidt de uitvoering van de plannen zoals deze met dit bestemmingsplan worden voorzien, niet tot de aantasting van het leefgebied van strikt beschermde soorten. Wel dient voorkomen te worden bij werkzaamheden gedurende het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord.

Naast aanvullend onderzoek omtrent de baardvleermuizen, is de invloed op het Natura 2000-gebied 'Ulvenhoutse Bos' in kaart gebracht. De conclusie hieruit is: het realiseren van de plannen voor De Driesprong zal niet leiden tot het optreden van nadelige effecten op het Natura 2000-gebied "Het Ulvenhoutse Bos". Er hoeft geen passende beoordeling gemaakt te worden.

5.4.5 Conclusie

Vanuit ecologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de uitvoering van de bouwplannen en werkzaamheden die in dit bestemmingsplan worden voorzien, mits rekening wordt gehouden met het leefgebied van de baardvleermuizen en de eventueel aanwezige broedende vogels.

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 ten 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 (woningen, scholen etc.) 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

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

5.5.3 Invloed bestemmingsplan

In de huidige situatie zijn de afstanden tussen de diverse actieve bedrijven en de woningen goed op elkaar afgestemd. Binnen het plangebied liggen alleen actieve bedrijven uit categorie 1 t/m 3. Dergelijke bedrijven zijn goed inpasbaar in een woonomgeving.

Er zijn enkele bedrijven die een invloedsgebied hebben dat reikt tot aan woningen. De VNG-publicatie geeft de mogelijkheid om in een gemengde omgeving de invloed van een bedrijf een categorie lager in te delen. Hierdoor voldoen de richtafstanden altijd aan de bijbehorende afstandscriteria. Zie voor het onderzoek en verdere details, het milieuonderzoek Driesprong.

5.5.4 Conclusie

De woonbestemmingen en de bedrijfsbestemmingen zijn op een goede wijze op elkaar afgestemd.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld. Het plangebied wordt begrensd door drukke (spoor)wegen. Ten oosten van de locatie ligt de noordelijke rondweg, een stadsontsluitingsweg, en ten zuiden van de locatie ligt de Tilburgseweg, een wijkontsluitingsweg. Over beide wegen gaat veel verkeer. Ten noorden van de locatie ligt de spoorlijn Breda-Tilburg. Ten gevolge van de (spoor)wegen wordt het gebied zwaar belast met geluid.

5.6.2 Regelgeving

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. De volgende bronnen van geluid zijn relevant:

- wegverkeerslawaaai
- spoorlawaaai
- industrielawaaai
- vliegtuiglawaaai

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Verder is door de gemeente Breda het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin zijn regels omtrent het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht. Deze geluidbronnen worden nader besproken in het kopje 'bedrijven'. In onderhavig bestemmingsplan is sprake van geluid afkomstig van weg- en spoorverkeer.

De nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Wet geluidhinder (Wgh). In het geval er nieuwe woningen worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden tot de maximale ontheffingswaarde. In onderstaande tabel zijn de voorkeurswaarden en de maximale ontheffingswaarden voor nieuwe woningen in stedelijk gebied opgenomen.

Tabel : Normenstelling nieuwe woningen in stedelijk gebied

Bron:	Voorkeurswaarde	Maximale ontheffingswaarde
Railverkeer	55 dB	68 dB
Wegverkeer	48 dB	63 dB

Voor wegen met een rijsnelheid van 30 km/uur is de Wgh niet van toepassing.

Hogere waardebeleid gemeente Breda

In augustus 2007 heeft de raad van de gemeente Breda het "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai", vastgesteld. In het gemeentelijk beleid zijn ontheffingsgronden opgenomen voor het verlenen van hogere waarden.

5.6.3 Onderzoek

In verband met de bouw van de nieuwe woningen is door Kuiper Compagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Milieuonderzoek "Driesprong"). Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde op de gevels van diverse woningen wordt overschreden door zowel het rail- als het wegverkeer. In de bijlage is het hogere waarde besluit opgenomen, met hierin de specifieke niveaus en argumentatie rond het vaststellen van de hogere waarden voor de Driesprong. In combinatie met het milieuonderzoek vormt dit de basis voor de verantwoording omtrent geluid, voor de volledigheid wordt hiernaar verwezen.

Naar aanleiding van zienswijzen is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de omgeving. In de bijlage is deze aanvulling opgenomen. Het plan moet in concreto voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening'. In het kader daarvan moeten op het gebied van geluid keuzes worden gemaakt die ervoor zorgen dat er een minimaal gelijkwaardige situatie blijft in vergelijking met bestaand, bij voorkeur beter. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de nieuwbouwplannen zeer gunstige effecten hebben op de geluidssituatie in het plangebied, maar dat de plannen zeer lokaal kunnen leiden tot een extra reflectie. Het gaat hier om de woning aan de Oosterhoutseweg 30. De maximale geluidbelasting ter plaatse van dit woonobject verbetert in vergelijking met de autonome situatie met 0,5 dB, doordat de verkeersdruk over de Oosterhoutseweg afneemt. De genoemde reflectie genereert verhoging van ten hoogste 2 dB maar blijft nog steeds meer dan 10 dB onder de waarde van meest geluidbelaste gevel van deze woning. Waar de cumulatieve geluidbelasting aan de noordgevel de typering 'slecht' krijgt, is dat voor de gevel waar verhoging optreedt 'matig'.

De reflectie kan op diverse wijzen worden verminderd, bijvoorbeeld verbeteren van de absorptie-eigenschappen van de gevel van het nieuwbouwplan (zie de resultaten). De exacte invulling van de bouwblokken is niet bekend, maar architectonisch zijn er ingrepen te bedenken die ook de reflectie-eigenschappen gunstig beïnvloeden. Ook het toepassen van extra groen in het overdrachtsgebied zorgt voor extra absorptie, en neemt direct zicht op de treinen weg. In het plangebied komt grond vrij. In de uitwerking van de openbare ruimte worden de mogelijkheden onderzocht om met de vrij te komen grond tussen de woning en de nieuwbouw een grondlichaam te realiseren, wat goed is voor meerdere aspecten; gesloten grondbalans, ecologie (baardvleermuizen) en geluid. In de uitwerking wordt hiermee rekening gehouden.

Voor 95% van het plangebied worden fors lagere niveaus gevonden, de ene locatie waar -op papier-verhoging optreedt krijgt in de uitwerking extra aandacht middels bovenstaande maatregelen. Op deze wijze is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.6.4 Conclusie

De nieuwe woningen kunnen binnen de kaders van de Wet geluidhinder en de Wet Ruimtelijke Ordening worden gerealiseerd. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft het college hogere waarde vastgesteld voor verschillende woningen binnen het plangebied, zie hiervoor de bijlage.

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.

5.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese regelgeving en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxide, fijn stof (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen. Naast de Wet luchtkwaliteit zijn bij beoordeling van de luchtkwaliteit de handreiking NIBM (Niet in Betekenende Mate), het besluit gevoelige bestemmingen en rekenregels projectsaldering van toepassing. In het algemeen kan gesteld worden dat nieuwe ontwikkelingen er niet toe mogen leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

5.7.3 Onderzoek

Door Kuiper Compagnons is een onderzoek uitgevoerd om de invloed van het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit te bepalen (zie Milieuonderzoek "Driesprong"). Uit de berekeningen blijkt dat de normen voor de luchtkwaliteit niet worden overschreden.

5.7.4 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke kaders ten aanzien van de luchtkwaliteit.

5.8 Externe veiligheid

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.

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht om geen personen in kwetsbare bestemmingen (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare bestemmingen (zoals sportcomplexen en kantoren) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risiconiveau (PR) dat hoger is dan 10^{-6} . Dit betekent dat maximaal een keer per miljoen jaar een persoon die zich continu op een bepaalde plek bevindt, dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Het PR wordt weergegeven met een contour.

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal mensen het slachtoffer worden van een ongeval. De hoogte van het groepsrisico hangt af van de kans op een ongeluk en het aantal personen dat in de omgeving van het ongeluk verblijft. De oriënterende waarde voor het groepsrisico is 10^{-4} per jaar voor 10 slachtoffers, 10^{-6} per jaar voor 100 slachtoffers, 10^{-8} per jaar voor 1.000 slachtoffers etc.

Door Kuiper Compagnons een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico in de Driesprong (zie Milieuonderzoek "Driesprong") en getoetst aan de regelgeving. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt of transportbuisleidingen van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Breda-Tilburg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen.

Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een PR 10^{-6} -contour van de spoorlijn. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de norm ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

De nieuwe plannen leiden niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Wel zal het risico door de nieuwe bebouwing enigszins toenemen. Omdat de nieuwe ontwikkelingen wel binnen het invloedsgebied liggen, dient het groepsrisico wel verantwoord te worden.

Omdat:

- De ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico;
- Het nemen van bronmaatregelen niet mogelijk is;
- De toekomstige bewoners over het algemeen voldoende zelfredzaam zijn;
- Er voldoende mogelijkheden zijn om het gebied te ontvluchten in geval van een ongeval;
- Het gebied goed bereikbaar is voor hulpverlenende instanties worden de geringe toename van de risico's aanvaardbaar geacht.

Voor de groepsrisicoverantwoording met betrekking tot het spoortraject wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van het bijgevoegde onderzoek dat is uitgevoerd door Kuiper Compagnons ("Milieuonderzoek "Driesprong"). Op 4 november 2011 is er door de brandweer Midden en West Brabant in het kader van de wettelijke advisering groepsrisico een advies uitgebracht. Dit advies is bijgevoegd.

In het brandweeraadvies wordt gesproken over de risicocontour van het bedrijf Detailchemie. Dit bedrijf is inmiddels zodanig gewijzigd dat het niet meer valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het bedrijf heeft derhalve geen relevante veiligheidscontouren meer en wordt buiten beschouwing gelaten. Voorts is in het plangebied de vestiging van bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen uitgesloten.

Uit de verantwoording van het groepsrisico in paragraaf 4.3 van Milieuonderzoek Driesprong blijkt dat de veiligheidssituatie na realisatie van de bouwplannen als acceptabel kan worden bestempeld.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - 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 hoofdpzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vóór 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plank kaart), vergezeld van 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 sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 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. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Centraal in de planopzet voor het westelijke deel staat de herstructurering van het deelgebied als woongebied. Dit deel van het plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een ontwikkelingsgebied. Dat er binnen het plangebied mogelijk enkele bestaande en te handhaven situaties voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

De basis van het bestemmingsplan voor het oostelijke deel is de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van de wijk. Voor het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Ontwikkelingen die zich binnen deze planperiode voordoen, zullen in samenhang met de mogelijkheden van deze fysieke structuur plaats moeten vinden. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging, welke niet op ruimtelijke bezwaren stuit, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

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 ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('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.

Bedrijventerrein (artikel 3)

Tussen het spoor en de Tilburgseweg is het bedrijventerrein Moleneind west gelegen. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 3.2. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Binnen deze bestemming is tevens het motorbrandstoffenverkooppunt aan de Moleneindstraat opgenomen. Op het perceel is geen vulpunt voor LPG aanwezig.

De bestaande bedrijfswoning(en) is/zijn toegestaan en aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, conform de huidige wet- en regelgeving.

De grotere nutsinstallaties worden met een aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' aangeduid.

Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingennet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn op basis van de geldende regelgeving vastgelegd. Afwijkingen zijn op de plankaart aangeduid.

Gemengd-1 (artikel 4)

Deze bestemming is gegeven aan de percelen op de hoek van de Tilburgseweg – Oosterhoutseweg en op de hoek Tilburgseweg - Moleneindstraat. Het gaat hier om percelen waar wonen in combinatie met bedrijfsactiviteiten of detailhandel plaats vindt.

Het bestemmingsplan biedt hier ruimte voor verkleuring naar verschillende vormen van bedrijvigheid. Naast kleinschalige bedrijven zijn ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen toegestaan en waar aangeduid ook detailhandel. Echter, detailhandel in de vorm van een supermarkt is niet toegestaan. Horecagelegenheden zijn niet toegestaan. Nieuwe kantoorvestigingen zijn, mede vanwege de overcapaciteit aan kantooroppervlakte in heel de stad, uitgesloten.

Gemengd-2 (artikel 5)

Deze bestemming is gegeven aan de voormalige boerderijen tussen de Nieuwe Kadijk en de Moleneindstraat. Beide locaties zijn geschikt voor een combinatie van wonen en bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen of dienstverlening. Detailhandel of horecagelegenheden zijn niet toegestaan. Nieuwe kantoorvestigingen zijn, mede vanwege de overcapaciteit aan kantooroppervlakte in heel de stad, uitgesloten.

Gemengd-3 (artikel 6)

Deze bestemming is gegeven aan de buurthuis 'Toma'. In verband met het mogelijk afstoten van dit pand door de gemeente is bekeken welke (combinatie) van functies hierin een plaats zouden kunnen krijgen. Naast maatschappelijk voorzieningen is gekozen voor kleinschalige bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, dienstverlening en sport.

Groen (artikel 7)

Binnen de bestemming Groen is met name openbaar groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor de beleving van de buurt of voor de ecologische structuur. Het verschil met de groenvoorzieningen bijvoorbeeld uit de bestemming 'Verkeer' 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 onder meer ook water, speelvoorzieningen (evenals kunstgrasvelden), nutsvoorzieningen, bruggen voor langzaam verkeer en voet- en fietspaden toegestaan. Bebouwing 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.

Binnen de bestemming Groen zijn twee aanduidingsvlakken opgenomen. Eén ten behoeve van recreatieve voorzieningen en één ten behoeve van volkstuinen.

Maatschappelijk (artikel 8)

Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. De bestaande kerk is met deze functie bestemd.

Verkeer (artikel 9)

Alle wegen en enkele verblijfsgebieden binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten, speelvoorzieningen (waaronder ook kunstgrasvelden), parkeervoorzieningen, hellingbanen, bruggen 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. In de Moleneindstraat zijn de bestaande beeldbepalende bomen binnen de bestemming verkeer beschermd middels de aanduiding waardevolle boom.

Wonen (artikel 10)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, tuinen, eventuele achterpaden en andere privéruimten inbegrepen. Daarnaast is met een aantal aanduidingen aangegeven welke bestaande functies naast het wonen toegestaan zijn. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot, waarbij woningvermeerdering niet is toegestaan. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties, bouwhoogten en goothoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. De bestemming bevat planregels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het (beperkt) uitbreiden van de woning aan de achterzijde en de zijkant. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens, welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

Bebouwing

Binnen de woonbestemming is een aantal afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld onder voorwaarden afgeweken worden om het bebouwingspercentage te verhogen.

Gebruik

Naast de woonfunctie zijn mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. In de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Op een aantal plekken is tevens bedrijven in categorie 1 en 2, dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond mogelijk, omdat deze reeds aanwezig zijn en gecontinueerd mogen worden. Op één plek in het plangebied is binnen deze bestemming een kinderdagverblijf aanwezig. Dit gebruik mag in het gehele pand worden uitgeoefend.

Het gebruik van een woning voor nieuwe kamerverhuur is in principe niet mogelijk, om de overlast van kamerverhuur in 'normale' eengezinswoningen te beperken. In de algemene gebruiksregels en de begripsbepaling is aangegeven wat hieronder verstaan wordt. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan zonder een omgevingsvergunning.

Woongebied (artikel 11)

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn de woningbouwlocaties opgenomen die nog niet gebouwd zijn. Binnen deze bestemming is, met uitzondering van de gronden bedoeld voor CPO, per bouwvlak op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Tevens is het totaal aantal woningen begrensd. In de planregels wordt de maatvoering geregeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de verschillende woningtypen.

Leiding – water (artikel 12)

In het plangebied ligt een drinkwatertransportleiding. Ter bescherming van deze leidingen is aan weerszijden van het hart van de leiding een belemmeringsstrook geprojecteerd. Hierbinnen mogen geen bouwwerken worden gebouwd (behoudens met een omgevingsvergunning), dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een omgevingsvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Voordat een

omgevingsvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

Waarde-Archeologie (artikel 13)

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 zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen.

De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit het onderzoek blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning nodig.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan.

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 is bedoeld om de gemeente bij particuliere ontwikkeling een goede wettelijke regeling te bieden voor het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen. In paragraaf 7.2. is beschreven of de afdeling 6.4 van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan gegeven is. In paragraaf 7.3 wordt beschreven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden uitgevoerd.

7.2 Toepassen afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatiewet)

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

1. de bouw van één of meer woningen;
2. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
4. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. 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 tenminste 1.500 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

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 of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels een andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen, bijvoorbeeld via leges. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan, dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een overeenkomst over de grondexploitatie gesloten waaruit blijkt dat de financiële haalbaarheid van het plan gewaarborgd is. Daarmee is deze gebiedsontwikkeling in potentie economisch uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

Over het concept ontwerp van dit bestemmingsplan wordt, indien van toepassing, gelegenheid tot inspraak geboden. De resultaten van zowel het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals indien van toepassing de inspraakresultaten, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

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 conceptontwerp van het bestemmingsplan Driesprong toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM-inspectie Regio Zuid;
2. Provincie Noord-Brabant;
3. Waterschap Brabantse Delta;
4. Brandweer Midden- en West-Brabant;
5. NS;
6. Pro Rail;
7. Enexis;
8. Tennet;
9. KPN;
10. Kamer van koophandel;
11. Gasunie;
12. Ziggo.

De instanties genoemd onder 5, 9, 10, 11 en 12 hebben geen reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1, 2, 6, 7 en 8 hebben aangegeven dat het conceptontwerp van het bestemmingsplan Driesprong geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd.

De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft een positief wateradvies af, maar merkt op dat voor het eventuele onttrekken en/of retourneren van grondwater tijdens de bouwfase op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.

Reactie

Met de opmerking zal rekening worden gehouden.

Brandweer Midden- en West-Brabant

De brandweer geeft aan dat het advies dient te worden verwerkt bij de verantwoording en motivering van het groepsrisico.

De brandweer geeft aan dat de navolgende scenario's realistisch zijn:

1. Vrijkomen van brandbare vloeistoffen en een plasbrand (LF1 en LF2).
2. Vrijkomen van toxische vloeistoffen (LT3).
3. Ongeval met brandbare gassen (A).

Maatregelen ter verbetering van de veiligheid

Een risico bestaat uit de kans maal het effect. De brandweer noemt mogelijkheden voor het verkleinen van de effecten.

Eenzijds is door het ministerie van I&M het basisnet overeengekomen. Het aantal ketelwagons over de periode tot 2020 is een substantiële vermindering ten opzichte van de realisatiecijfers van 2008 en 2009.

Er zijn een aantal beleidsmatige zaken, bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen mogelijk.

Voor het plangebied zijn dat de volgende maatregelen:

1. Voldoende aandacht voor risicocommunicatie.
2. Uitsluiten van het vestigen van Bevi bedrijven binnen het plangebied.

Eisen aan de openbare wegen ivm bereikbaarheid

De aan te leggen wegen dienen aan het volgende te voldoen:

- Maximale asbelasting 110 Kn en maximaal gewicht van 22.880 kg.
- Een minimale breedte van minimaal 3,25 meter.
- Doeltreffende wijze van afwatering.
- De bochten dienen een straal c.q. draaicirkel te hebben die afgestemd is op vrachtauto's.
- Voorzien te zijn van straatnamen en huisnummers.

Het plangebied is vanaf de post centrum binnen maximaal 8 minuten bereikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor de opkomsttijden.

Geadviseerd wordt om op de uitrukroute geen verdere verkeersvertragende maatregelen te nemen.

Primaire bluswatervoorziening

De benodigde bluswatercapaciteit voor de primaire bluswatervoorziening in het plangebied bedraagt minimaal 60 m³/h. Voor de situering van de brandkranen worden dekkingscirkels van 40 meter rond de brandkraan gehanteerd. De onderlinge afstand tussen de brandkranen mag maximaal 80 meter bedragen. Rondom de brandkranen moet een obstakelvrije ruimte aanwezig zijn met een diameter van 1,80 meter. Brandkranen in trottoirs moeten bij langsparkeren ten minste op 0,35 meter van de trottoirband liggen en bij gestoken parkeren ten minste op 0,75 meter.

Secundaire bluswatervoorziening

De benodigde bluswatercapaciteit voor de secundaire bluswatervoorziening in het plangebied bedraagt minimaal 90 m³/h dat gedurende een onafgebroken tijd van vier uur geleverd moet kunnen worden. De secundaire bluswatervoorziening moet op minimaal 225 meter van brandbare objecten en op de hoekpunten nabij het spoor zijn geplaatst. Geadviseerd wordt om in het plangebied 2 geboorde putten aan te brengen. Daarnaast wordt geadviseerd in de financiële onderlegger conform de GREX rekening te houden met de ze noodzakelijke uitgave.

Reactie

De reactie is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en de onderliggende stukken.

8.2.2 Inspraak

In de periode van 20 oktober tot en met 30 november 2011 heeft het conceptontwerp ter inzage gelegen en kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens is er op 1 november 2011 een inspraakavond gehouden. De ingediende inspraakreacties en inspraakreactie geuit tijdens de inspraakavond worden hieronder samengevat weergegeven en van een reactie voorzien.

OLFLO, Tilburgseweg 223

Namens OLFLO wordt verzocht om de op de locatie aanwezige achterliggende loods op te nemen als werklocatie. Voor de werkzaamheden wordt verwezen naar de website www.olflo.com.

Reactie

In het uitbreidingsplan Moleneindsestraat e.o. heeft het perceel Tilburgseweg 223 de bestemming 'Bouwklassse A' op basis van dit plan mogen eengezinshuizen die moeten voldoen aan de maatvoeringen genoemd in de bijlagen bij het uitwerkingsplan.

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan 'Driesprong' hebben de percelen 217 tot en met 241 de bestemming 'wonen' en is slechts een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteit toegestaan. Op het perceel Tilburgseweg 223 is naar aanleiding van de inspraakreactie de aanduiding 'specifieke vorm van Cultuur en ontspanning' opgenomen, zodat recht wordt gedaan aan het ter plaatse gevestigde yogaschool en opleidingscentrum voor groei- en leertherapieën.

Dhr. Franken, Tilburgseweg 233

De heer Franken heeft telefonisch aangegeven dat zijn autobedrijf als woning staat vermeld. Verder meldt hij dat er op Tilburgseweg 223 Yogalessen en workshops gegeven worden. Hij vraagt zich af of dit binnen de bestemming 'wonen' toe is gelaten.

Reactie

In het uitbreidingsplan Moleneindsestraat e.o. heeft het perceel Tilburgseweg 233 de bestemming 'Bouwklasse A' op basis van dit plan mogen eengezinshuizen die moeten voldoen aan de maatvoeringen genoemd in de bijlagen bij het uitwerkingsplan.

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan 'Driesprong' hebben de percelen 217 tot en met 241 de bestemming 'wonen' en is slechts een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteit toegestaan. Op het perceel Tilburgseweg 233 is naar aanleiding van de inspraakreactie de aanduiding "Bedrijf" opgenomen, zodat recht wordt gedaan aan het ter plaatse gevestigde autobedrijf.

Mw. drs. P.W. Zager, Grote Houw 28 namens de oud-bewoners

In 2006 besloten tot grondige renovatie van de wijk Driesprong. De 142 huishoudens die moesten vertrekken kregen van het college van burgemeester en wethouders de garantie dat ze konden terugkeren in een nieuwe woning.

Inmiddels is er een conceptontwerp bestemmingsplan waarin 40 'bereikbare' huurwoningen zijn gepland. Een groot deel van de nieuw te bouwen woningen is 'koop'. Het verschil van 102 woningen is wel heel groot.

Vanuit de gemeente en WonenBreborg is slecht gecommuniceerd naar belanghebbenden. Volgens de gemeente Breda en WonenBreborg is zorgvuldig gehandeld en is een serieus onderzoek verricht naar de wens van de oud-bewoners om terug te keren.

Dit roept de volgende vragen op:

- Wie van de 142 oud-bewoners zijn benaderd?
- Welke vragenlijst is hen voorgelegd?
- Wanneer heeft dit onderzoek plaatsgevonden?
- Wie heeft dit onderzoek verricht?
- In wiens opdracht is het onderzoek verricht?
- Wat is de status van het conceptontwerp bestemmingsplan?
- Hoe luidt de opdracht die de gemeente Breda heeft gegeven aan WonenBreborg?
- Convenieert deze opdracht met wat de destijds door het College aan de bewoners is beloofd?

Voorts wordt opgemerkt dat de adressenlijst van oud-bewoners die door Surplus is gebruikt voor het onderzoek onzorgvuldig is, er staan slechts 114 namen op en geen 142 en enkele adressen en gezinnen staan er dubbel op.

Reactie

De inspraakreactie heeft feitelijk geen directe relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de huur of koopprijs van de te bouwen woningen; het doet alleen uitspraken over de plaats van het bouwvlak en het maximaal aantal toe te voegen woningen.

De gemeente heeft in 2006 aangegeven dat in deelgebied 1,2 en 3 van de Driesprong eenzelfde aantal bereikbare woningen zou worden gebouwd als aanwezig op 1 januari 2008 (voor sloop van de woningen aan de Texel en Vlielandstraat).

Dit maakte het mogelijk om alle oud bewoners van de Driesprong een terugkeergarantie te geven. Aan deze terugkeergarantie waren wel enkele voorwaarden verbonden, maar geldt nog steeds voor hen die er recht op hebben.

De naar aanleiding van het raadsbesluit van juni 2009 aangepaste structuurvisie geeft al aan dat de 24 bereikbare woningen voor Heiveld (deelgebied 3) niet meer worden gebouwd.

De 63 bereikbare woningen in deelgebied 2 worden pas na 2020 gebouwd. De mogelijkheid bestaat dat meer oud bewoners met recht op terugkeer terug willen dan er bereikbare huur- en koopwoningen worden toegevoegd in deelgebied 1.

Het is voor WonenBreborg niet mogelijk om de herontwikkeling van deelgebied 2 eerder dan na 2020 op te pakken.

Wel heeft WonenBreborg inmiddels overeenstemming bereikt met de gemeente Breda over de aankoop van de buurthuizen Driesprong en Toma. Voorts is er ook overeenstemming met ijzerhandel Ruskus over verplaatsing van dit bedrijf naar een locatie buiten het plangebied.

Door deze aankopen kunnen er na sloop van het buurthuis Driesprong meer (bereikbare) woningen worden gerealiseerd in fase 1a. Tevens kan hierdoor fase 1b rechtstreeks worden bestemd.

Voorts is in overleg met vertegenwoordigers van de oudbewoners nogmaals gekeken naar alle resultaten van de onderzoeken omtrent de terugkeergarantie aan de oudbewoners van de Driesprong. Hieruit is gebleken dat maximaal 22 oudbewoners (mogelijk) willen terugkeren naar de wijk. Gelet op het aantal bereikbare huur en koopwoningen in fase 1 behoort dit tot de mogelijkheden.

Antwoorden op de gestelde vragen

Wie van de 142 oud-bewoners zijn benaderd?

Om helder te maken welke huishoudens zijn geïnterviewd, geven we een uitgebreide toelichting op de cijfers.

De situatie in 2006

In juni 2006 stonden er 142 woningen in de Texelstraat (32) en Vlielandstraat (110). In 1 woning woonden geen mensen. In de 141 woningen hadden 16 woningen geen huurcontract, daar was sprake van "wonen om niet", een constructie om mensen in een benarde situatie (zonder huurcontract) toch tijdelijk een dak boven het hoofd te geven. Deze mensen hebben geen terugkeergarantie.

In 125 woningen was er dus sprake van bewoning met een huurcontract. Bijna de helft van hen had een Molukse achtergrond, de overige een Nederlandse achtergrond. Alle bewoners met een huurcontract is gevraagd of er in de toekomst wellicht interesse zou zijn in terugkeren. 28 huishoudens wilden geen gebruik maken van de mogelijkheid tot terugkeer (daar hebben ze hun handtekening voor gezet). Er waren 96 huishoudens die zeker of wellicht terug wilden keren, er was 1 huishouden dat geen antwoord heeft gegeven.

Hoe hebben we de mensen voor het onderzoek geselecteerd?

Van de 125 huishoudens zijn er 3 naar een onbekende bestemming buiten Breda verhuisd.

Van de overgebleven 122 zijn er 30 doorverhuisd, hetgeen inhoudt dat zij hun recht op terugkeer hebben verloren. Voorst zijn er 2 mensen overleden, waardoor er nog sprake was van 90 huishoudens.

Van deze 90 huishoudens hebben er 24 in 2006 aangegeven dat ze niet meer willen terugkeren. Ook zij hebben geen recht meer op terugkeer.

Gelet op het vorenstaande zijn er dus 66 huishoudens geselecteerd voor het onderzoek, omdat zij recht hebben op terugkeer.

Het onderzoek zelf

De 66 huishoudens die geselecteerd waren en recht hadden op terugkeer zijn op 4 na allemaal geïnterviewd (62). Die 4 zijn 5 keer bezocht aan de deur, waarvan 2x een briefje is achtergelaten.

Van 27 huishoudens die geen recht hadden op terugkeer is dan wel via een persoonlijk interview of via telefonisch contact informatie verkregen over terugkeer. In totaal zijn dus 89 huishoudens bevraagd.

Van de 89 gevraagde huishoudens (waaronder dus ook 27 zonder recht op terugkeer) hebben 2 huishoudens aangegeven terug te willen. 22 huishoudens willen dit onder voorwaarden. 10 huishoudens verwachten niet terug te keren en 55 huishoudens geven aan zeker niet terug te willen keren. Gelet op het aantal bereikbare huur en koopwoningen in fase 1 behoort dit tot de mogelijkheden.

Welke vragenlijst is hen voorgelegd?

Het onderzoek betrof de woon en leefsituatie van oud bewoners in brede zin. Voor gemeente, WonenBreburch en Surplus was het namelijk ook belangrijk om te weten hoe het met mensen gaat in hun nieuwe woonomgeving. Mensen met problemen is een Zorg op Maat traject aangeboden. Meerdere huishoudens hebben dit aanbod aanvaard. Ook zijn geconstateerde problemen op andere wijze aangepakt (zoals het regelen van voorzieningen in de nieuwe woning). Inmiddels is in overleg met vertegenwoordigers van de oudbewoners opnieuw gekeken naar de onderzoeksresultaten. Dit heeft er toe geleid dat het aantal terugkeerders thans 22 bedraagt.

Wanneer heeft dit onderzoek plaatsgevonden?

Het onderzoek heeft plaatsgevonden van half mei tot en met half juli 2011.

Wie heeft dit onderzoek verricht?

Het onderzoek is verricht door Surplus Welzijn

In wiens opdracht is het onderzoek verricht?

Het onderzoek is verricht in opdracht van de gemeente en WonenBreburch.

Wat is de status van het conceptontwerp bestemmingsplan?

We zitten in de allereerste fase. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan start met vooroverleg en inspraak. Het is wettelijk verplicht om vooroverleg te plegen over beoogde wijzigingen met officiële instanties zoals de provincie en het waterschap. We hebben er als gemeente voor gekozen om ook inspraak te houden met bewoners, alhoewel dit niet wettelijk verplicht is.

Als alle reacties verwerkt zijn wordt het ontwerpbestemmingsplan aan het college en de raadscommissie Ruimte voorgelegd met de vraag om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de wettelijke procedure.

In de officiële wettelijke procedure is het mogelijk voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Vervolgens worden deze behandeld in een voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan gaat weer via het college en de raadscommissie Ruimte naar de gemeenteraad. Na vaststelling is het nog mogelijk om in beroep te gaan bij de Raad van State.

Hoe luidt de opdracht die gemeente Breda heeft gegeven aan WonenBreburch?

De gemeente heeft geen opdracht gegeven aan WonenBreburch.

Convenieert deze opdracht met wat destijds door het College aan de bewoners is beloofd?

Er is dus geen sprake van een opdracht. WonenBreburch en de gemeente hebben een gezamenlijke ambitie in het kader van de wijkontwikkeling. WonenBreburch heeft inmiddels een nieuw stedenbouwkundig plan ingediend bij de gemeente voor de herontwikkeling van deelgebied 1 van de Driesprong. Dat plan voldoet aan de integrale randvoorwaarden die gesteld zijn door de gemeente.

M.A.M. van Beek, Tilburgseweg 167

Verzoekt de bestemming Gemengd 1 (GD-1) op de hoek Tilburgseweg en de Urkstraat uit het bestemmingsplan te halen.

Reactie

De bestemming Gemengd 1 is op de panden aan de hoek van de Tilburgseweg en de Urkstraat gelegd, omdat deze panden in het nog vigerende bestemmingsplan 'Brabantpark' ook de bestemming 'Gemengde doeleinden' hebben en de bestemming 'Gemengd 1' hier het beste op aansluit. Ook de feitelijke situatie is hiermee in overeenstemming.

Verzoekt voor de woningen aan de Tilburgseweg 151 t/m 201 en Urkstraat 3 de rooilijn terug te brengen naar de huidige plaats tegen de trottoirrand.

Reactie

In hetgeen in de inspraakreactie wordt aangevoerd, wordt geen aanleiding gezien om de rooilijn voor de genoemde panden aan te passen. Het bouwvlak en de daarmee samenhangende rooilijn sluit aan bij de bestaande, feitelijke situatie.

Verzoekt de bouwvoorschriften, zoals omschreven in bestemmingsplan Brabantpark, artikel 11 Gemengde Doeleinden over te nemen.

Reactie

In het moderne landelijke stelsel van bestemmingen komt de bestemming 'Gemengde doeleinden' niet voor. Gelet op hetgeen uit de inventarisatie naar voren is gekomen, is de bestemming 'Wonen' toegekend, omdat het gros van de percelen alleen woningen betreft. Het is derhalve niet opportuun om een andere bredere bestemming op te nemen voor deze percelen aan de Tilburgseweg.

Verzoekt voor het perceel Tilburgseweg 173 passende, handhavende voorschriften te maken.

Reactie

In het kader van het 'oude' bestemmingsplan Brabantpark, vastgesteld op 26 maart 1998, is voor wat betreft het perceel Tilburgseweg 173 in Hoger Beroep door de Raad van State goedkeuring onthouden aan de bestemming 'Gemengde doeleinden' met als nadere aanduiding 'Bedrijf (categorie 1 en 2) toegestaan. Als gevolg van deze uitspraak is er voor het perceel Tilburgseweg 173 thans geen vigerend bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn de percelen Tilburgseweg 173, 175, 201 en Urkstraat 3 nogmaals geïnventariseerd. Op basis hiervan is er voor gekozen om de bestemming alsnog om te zetten van 'Gemengd 1' naar 'Wonen', omdat er even als op de percelen Tilburgseweg 151 t/m 167 geen bedrijven zitten.

Wonen Breburg

Op pag. 26 van de toelichting is sprake van maximaal 34 appartementen. Tot op heden zijn echter andere getallen gehanteerd. Ter plaatse van de hoek Tilburgseweg en Oosterhoutseweg zouden 24 appartementen kunnen worden gerealiseerd, aan de Oosterhoutseweg 10. Daarnaast zou op de hoek van de Schoklandstraat en de parkrand een appartement van 21 (24) eenheden worden gebouwd. Tevens is in het verleden rekening gehouden met 15 appartementen aan het plein. Deze laatste 15 eenheden vervallen hoogstwaarschijnlijk (mogelijk nog iets in de vorm van boven-/beneden c.q. kangaroowoningen).

Er is tevens sprake van een verhouding huur/koop van 50/50. Er zijn straks in principe $107 + 15 = 122$ huurwoningen ten opzichte van 159 koopwoningen. Er is derhalve geen sprake van 50%. Van die 159 koopwoningen worden er 46 ingezet op (C)PO. Dit is dus niet 'vooral'.

Reactie

In het concept ontwerpbestemmingsplan werd gesproken over 34 appartementen, aangezien de 21 (24) appartementen op hoek van de Schoklandstraat en de parkrand geen deel uit maken van fase 1a, maar van fase 1b, waarvoor toen nog een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan wordt de appartementen op de hoek van de Schoklandstraat en parkrand direct bestemd.

Het maximale aantal appartementen moet dus aangepast worden naar 'maximaal 58 appartementen'. Verder is in de toelichting op bladzijde 26 voor het percentage 50/50 wel het woord 'circa' vervangen door 'nagenoeg'.

In de planregels is sprake van 'WG' op de hoek van de Oosterhoutseweg en de parkrand (naast de bestaande fietsenmaker). In de planvorming van KuiperCompagnons is het altijd de bedoeling geweest dat er op deze plaats, net zoals bij de naastgelegen fietsenmaker, sprake zou zijn van 'GD'. Het realiseren van detailhandel in de plint van dit bouwblok is wenselijk. Tevens is het m.i. de bedoeling geweest op deze plaats de mogelijkheid te bieden om 3 lagen met een kap mogelijk te maken. Uitgaande van woningen is dit binnen de gehanteerde bouwhoogte van 13 m mogelijk. Wanneer echter detailhandel op de begane grond wordt gerealiseerd, is extra hoogte wenselijk. Dit geldt ook voor de 16 m, waar 5 bouwlagen mogelijk zouden moeten zijn.

Reactie

De panden op de hoek Tilburgseweg-Oosterhoutseweg zijn in het ontwerpbestemmingsplan Driesprong in het geheel ondergebracht in de bestemming Gemengd-1. Voor wat betreft de bouwhoogtes zijn naar aanleiding van de inspraakreactie de bouwhoogtes op respectievelijk 14 en 17 meter gesteld.

Voor het gebied 'WG' is sprake van een bouwhoogte van 10 meter en 13 meter. Voor het gebied ten zuiden van het park komen deze hoogtes niet overeen met de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwerp. WBB zou graag zien dat er hier incidenteel woningen met 3 bouwlagen zouden kunnen worden gerealiseerd of zog. souterrainwoningen waarbij het BG niveau enigszins zou worden opgetild. Het zou zelfs wenselijk zijn om hier en daar 3 lagen met een kap te mogen maken.

Reactie

Met betrekking tot de CPO woningen ten zuiden van het park is op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de goothoogte 7 meter en de bouwhoogte 11 meter opgenomen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen patiowoningen en aaneengebouwde woningen. Kijkend naar de definitie van de patiowoning zou dit betekenen dat een woning met extra programma op de begane grond (als ware het een patio) op de verdieping niet aan het naastgelegen huis zou mogen grenzen. Dit klopt niet met het gewenste gevelbeeld aan de parkrand.

Reactie

De woningen aan de parkrand zijn geen patiowoningen. In het bestemmingsplan komen in het geheel geen patiowoningen voor. De regels zijn echter standaardregels. Op basis van de inspraakreactie zijn de planregels aangepast.

Bestuur CPO Brabantpark

1. Het aantal woningen binnen de bestemming Woongebied is gemaximaliseerd op 126 woningen, waarbij de twee noordelijke woongebieden gemaximaliseerd zijn op 50. Dit betekent dat er maar 26 woningen overblijven voor de zuidelijke rand. Dit lijkt niet wenselijk. Voor het CPO-gedeelte is elke vorm van begrenzing niet wenselijk.
2. In artikel 11 dient te worden opgenomen dat 'wonen' enkel toegestaan is door 'huishoudens'. Welke dan gedefinieerd dient te worden in de begrippenlijst. Dit om mogelijke onderhuur aan studenten te voorkomen.
3. Artikel 11.2.1 sub c sluit onbedoeld het oprichten van bij- en aanbouwen op het achterperceel uit.
4. In artikel 11.2.1 sub f dient opgenomen te worden dat de maximale bouwpercentages 'per perceel' gelden en niet voor het totale bouwvlak. Nu is onduidelijk waar het genoemde percentage naar verwijst.
5. In artikel 11.2.2, sub a wordt gesteld dat de maximale goothoogte 6 meter mag bedragen en de totale hoogte 10 meter. Dit is niet conform de vastgestelde structuurvisie. Tevens zijn deze hoogtes niet aangegeven op de verbeelding, daar waar dit op enkele andere plekken wel is gedaan.
6. In artikel 11.2.2 sub b creëert een vicieuze cirkel met '...en mogen slechts overschreden worden voor zover de bouwregels dit toestaan.'
7. In artikel 11.2.2 sub 2 wordt de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen geregeld. De definiëring van 'bouwperceel' leidt er echter toe dat dit gelezen moet/kan worden als bouwvlak.
8. In artikel 11.2.3 sub e is de maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen gesteld op 60 m². Wij vinden dit erg minimaal en stellen voor dit te verruimen.
9. Artikel 11.2.4 sub a heeft tot gevolg dat in het achterperceel slechts erf- en terreinafscheidingen van 1 meter hoogte gerealiseerd kunnen worden (want buiten het bouwvlak). Dit achten wij niet wenselijk.
10. Aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven worden in artikel 11.1 sub a rechtstreeks toegestaan. Echter bevat artikel 11.4 een afwijkingsmogelijkheid. Dit lijkt in contrast met elkaar. Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven dienen rechtstreeks te worden toegestaan.
11. Artikel 11.4 is overbodig, indien dit artikel wordt gehandhaafd dan dient in de aanhef van artikel 11.4 sub a naast bijgebouwen ook aan- en uitbouwen te worden vermeld. Daarnaast is de limitering van 60 m² onnodig.
12. Voor zover wij kunnen nagaan is verzuimd een zogenoemde 1.3.1 Bro publicatie te doen.

Ad. 1

Voor de bestemming Woongebied is het aantal woningen gemaximaliseerd op 129. Voor de twee noordelijke gebieden is het aantal via de verbeelding gemaximaliseerd op 50. Dit maximum is in tegenstelling aan hetgeen in de inspraakreactie wordt gesuggereerd voor beide gebieden samen. Dit houdt in dat er voor de CPO strook ten zuiden een maximum aantal woningen van 79 over blijft.

Omdat de gemeente Breda gehouden is aan een regionale afspraken betreffende woningbouw dient bij dit soort woningbouwlocaties het aantal woningen gemaximaliseerd te worden.

Ad. 2

Kamerverhuur voor onder meer studenten is in het bestemmingsplan verboden via de gebruiksregels, artikel 16, b onder 5. Dit omdat wonen in meerdere bestemmingen voorkomt.

Ad. 3

Er is bewust gekozen om dit niet te regelen, omdat het via de Wabo de mogelijkheid bestaat om tot bepaalde maximale afmetingen aan- en uitbouwen vergunningsvrij te realiseren. In het kader van deregulering is derhalve besloten niets aanvullends te regelen.

Ad. 4

In artikel 2.3 'Bebouwingspercentage' is bepaald dat het bebouwingspercentage het deel is van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden. Hiermee is voldoende duidelijk waar het percentage betrekking op heeft.

Ad. 5

De hoogte worden alleen op de verbeelding gezet, wanneer deze afwijken van de standaard maatvoering van 6 en 10 meter. Voor wat betreft de CPO-strook is de hoogte bepaald op 7 en 11 meter en derhalve alsnog op de verbeelding opgenomen.

Ad. 6 en 7

De bepaling is aangepast, zodat de vermeende vicieuze cirkel is vermeden en de bepaling duidelijker is geworden.

Ad. 8

Het maximum toegestane oppervlakte is een standaard maatvoering, die past bij de type woningen, die binnen deze bestemming ontwikkeld kunnen worden. De maatvoering is daarom ook gehandhaafd.

Ad. 9

De bepaling is aangepast, zodat deze duidelijker is geworden. Het is namelijk juist de bedoeling dat de hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen en voor het overige maximaal 2 meter.

Ad. 10 en 11

Aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsactiviteiten zijn op basis van artikel 11.1 sub a rechtstreeks toegestaan voor zover deze in de woning zelf plaatsvinden en wonen de belangrijkste functie van het hoofdgebouw blijft. Er is geen sprake van een tegenstrijdigheid met artikel 11.4, omdat artikel 11.4 toeziet op het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en of bedrijfsactiviteiten in de bijgebouwen. Dit is alleen toegestaan nadat een omgevingsvergunning is aangevraagd. Hiervoor is gekozen, omdat bij de verlening van een dergelijke vergunning de afweging kan worden gemaakt met betrekking tot verkeer(saantrekkende werking), parkeren, aard, omvang en uitstraling ten opzichte van de woonomgeving.

Ad. 12

De publicatie betreffende de mededeling dat het bestemmingsplan Driesprong wordt voorbereid, artikel 1.3.1 Bro, heeft al plaatsgevonden op 3 augustus 2011. Daarbij is aangegeven dat er op dat moment geen stukken ter inzage lagen, maar dat het vervolg van de procedure tijdig bekend zou worden gemaakt, hetgeen is gebeurd rondom het conceptontwerp van het bestemmingsplan.

Oudbewoners Driesprong

Er dient een nieuw, zorgvuldig en verantwoord onderzoek gedaan te worden naar de terugkeerwens van de 142 oud-bewoners. In de eerste fase moeten evenveel bereikbare huurwoningen worden gebouwd als er terugkeerwensen zijn.

Zes jaar geleden zijn 52 Molukse huishoudens gedwongen te verhuizen. Met 14 bereikbare huurwoningen is er voor deze 52 Molukse huishoudens geen plaats. In het plan staat dat er terugkeergarantie kan worden geboden aan 26 Molukse bewoners. In 14 bereikbare huurwoningen? En die andere 26 Molukse huishoudens dan? En de 90 Nederlandse gezinnen die moesten vertrekken?

Reactie

Inmiddels is in overleg met de oudbewoners gekeken naar het onderzoek en de resultaten. Dit heeft tot een gemeenschappelijk gedeeld onderzoeksresultaat geleid. Er zijn 22 huishoudens aangemerkt als potentiële terugkeerders. Het gaat om Nederlandse en Molukse huishoudens die hebben aangegeven mogelijk te willen terugkeren naar de Driesprong. Gelet op het aantal bereikbare huur en koopwoningen in fase 1 behoort dit tot de mogelijkheden. WonenBreborg en de gemeente schatten dan ook in dat aan veel van woonwensen tegemoet gekomen kan worden.

De gemeente heeft in 2006 aangegeven dat in deelgebied 1,2 en 3 van de Driesprong eenzelfde aantal bereikbare woningen zou worden gebouwd als aanwezig op 1 januari 2008 (voor sloop van de woningen aan de Texel en Vlielandstraat).

Dit maakte het mogelijk om alle oud bewoners van de Driesprong een terugkeergarantie te geven. Aan deze terugkeergarantie waren wel enkele voorwaarden verbonden, maar hij geldt nog steeds voor hen die er recht op hebben.

De naar aanleiding van het raadsbesluit van juni 2009 aangepaste structuurvisie geeft al aan dat de 24 bereikbare woningen voor Heiveld (deelgebied 3) niet meer worden gebouwd.

De 63 bereikbare woningen in deelgebied 2 worden pas na 2020 gebouwd. De raad heeft hiertoe eind 2010 besloten (nota Koers Gezet) vanwege de geconstateerde overprogrammering van woningen. De mogelijkheid bestaat dat meer oud bewoners met recht op terugkeer terug willen dan er bereikbare huur- en koopwoningen worden toegevoegd in deelgebied 1.

Het is voor WonenBreborg niet mogelijk om de herontwikkeling van deelgebied 2 eerder dan na 2020 op te pakken.

Wel heeft WonenBreborg inmiddels overeenstemming bereikt met de gemeente Breda over de aankoop van de buurthuizen Driesprong en Toma. Voorts is er ook overeenstemming met ijzerhandel Ruskus over verplaatsing van dit bedrijf naar een locatie buiten het plangebied.

Door deze aankopen kunnen er na sloop van het buurthuis Driesprong meer (bereikbare) woningen worden gerealiseerd in fase 1a. Tevens kan hierdoor fase 1b rechtstreeks worden bestemd.

Uit de terugkeerders dient een commissie samengesteld te worden die zich buigt over hoe de nieuwe wijk eruit moet komen te zien met voldoende bereikbare huurwoningen.

Reactie

De identiteit van de nieuwe Driesprong wordt vastgelegd in een 'Wijkbrand'. Vertegenwoordigers van diverse groepen, waaronder enkele oud bewoners, hebben kunnen meepraten over deze wijkbrand. Oud bewoners waren van mening dat er te weinig oud bewoners mee hebben kunnen praten. Op verzoek van hen is een extra avond georganiseerd om met geïnteresseerde oud bewoners in gesprek te gaan over de wijkbrand.

Bij de thema-avonden en de identiteitsessie die al geweest zijn en waaruit een conceptontwerp van het bestemmingsplan is geen inspraak geweest van oud-bewoners.

Reactie

De oudbewoners zijn en worden betrokken bij het bestemmingsplan en de realisatie daarvan via de klankbordgroep die hiervoor is ingesteld. Het staat belanghebbenden, dus ook oud bewoners, vrij zich te melden als lid van de klankbordgroep.

Volgens het conceptontwerp van het bestemmingsplan Driesprong wordt nagestreefd dat het aandeel bereikbare woningen daalt van 67% naar 30 tot 44%. Er wordt gepraat over 231 nieuw te bouwen woningen. Een eenvoudige rekensom leert dat er dan tussen de 69 en 102 bereikbare woningen moeten komen, 14 bereikbare huurwoningen is dus bij lange na niet genoeg.

De Woonvisie Breda (september 2007) stelt ook dat 30 % van de nieuwbouw uit bereikbare woningen moet bestaan.

Reactie

In fase 1 zijn op een totaal van 232 nieuwbouwwoningen; waarin 40 bereikbare huurwoningen (inclusief de nieuw te bouwen woningen aan de Ameland en Terschellingstraat) en 30 bereikbare koopwoningen zijn opgenomen. Met een percentage van 34% van de nieuwbouw wordt ruim aan de overeengekomen 30% voldaan. Indien de bestaande, te handhaven (huur- en koop-) woningen (67

resp. 35) worden meegerekend, dan zal het percentage bereikbare woningen in fase 1 bijna 45% bedragen.

Recentelijk heeft Wonen Breburg het pand waarin het buurthuis Driesprong gevestigd was gekocht van de gemeente. Op de locatie van het buurthuis zullen ongeveer 13 extra grondgebonden woningen worden gebouwd. Door de toevoeging van deze woningen wordt het mogelijk om alle oud bewoners die dat willen en die hiertoe ook het recht hebben (22 huishoudens) een bereikbare woning aan te bieden in de nieuwe Driesprong. De toevoeging van bereikbare woningen vindt plaats als deze huishoudens de aanbieding accepteren. Als ze daarvan geen gebruik maken, worden de woningen ook niet in de bereikbare categorie gebouwd.

De Woonvisie stelt dat er aandacht moet zijn voor specifieke doelgroepen. In het conceptontwerp van het bestemmingsplan is de aandacht voor de specifieke doelgroep oud-bewoners geheel verdwenen. Ook dient volgens de visie de sociale samenhang en leefbaarheid bevorderd te worden en dus moeten de oud-bewoners in de gelegenheid gesteld worden om terug te keren.

Reactie

De oudbewoners kunnen niet worden aangemerkt als een specifieke doelgroep als bedoeld in de Woonvisie. Specifieke doelgroepen in de zin van de woonvisie zijn ouderen, starters en dergelijke. Dit neemt niet weg dat in het kader van de structuurvisie en het bestemmingsplan voor de wijk Driesprong juist veel aandacht is en wordt besteed aan de oudbewoners. Getracht is deze groep te bedtrekken bij de totstandkoming via de klankbordgroep, voorts is door middel van het eerder genoemde onderzoek aandacht geschonken aan de oudbewoners van de wijk Driesprong.

Inspraakreacties uit het verslag van de inspraakavond

De aanwezigen wijzen erop dat de wethouder heeft toegezegd dat 25% van de 550 nieuwe woningen in Driesprong bereikbaar zouden zijn. Zij vinden het behouden van de woningen die er nog zijn en het behoud van de Molukse cultuur voor de wijk essentieel.

Verder wordt opgemerkt dat niet iedereen een uitnodiging gekregen heeft voor de inspraakavond.

Op dit moment ligt op het gedeelte langs de Tilburgseweg de bestemming Gemengde Doeleinden. Wat is het effect van het nieuwe bestemmingsplan hierop.

Reactie

In het conceptontwerp van het bestemmingsplan Driesprong heeft dit deel van de Tilburgseweg grotendeels de bestemming 'Wonen' gekregen conform de feitelijke situatie. Indien dit niet juist is dan kunnen de eigenaren/gebruikers hierop reageren in het kader van de inspraak.

In de structuurvisie lag het accent op de verbinding tussen oost en west en zou de fietsroute door de Wieringenstraat lopen. Ook de kruising aan de Schoklandstraat had hoge prioriteit. Beide elementen uit de structuurvisie komen niet terug in het conceptontwerp van het bestemmingsplan.

Reactie

Er is voor beide gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Voor wat betreft de fietsroute kan worden opgemerkt dat deze er uit is gehaald omdat niet de verwachting is dat deze route binnen 10 jaar wordt gerealiseerd. Het kruispunt Schoklandstraat is niet rechtsreeks bestemd, omdat deze niet in eigendom is en alleen rechtstreeks kan worden bestemd als deze ook (economisch) uitvoerbaar is.

Aanwezige vragen om goede informatie te verstrekken aan zowel de oude als huidige bewoners van de wijk over de stand van zaken.

Reactie

Hieraan zal (alsnog) aandacht worden besteed.

Er zijn twijfels over de verkeersberekeningen en -onderzoeken. De verkeersdichtheid op de Tilburgseweg is momenteel heel hoog en met de ontwikkeling van de nieuwe wijk en de afsluiting van de Oosterhoutseweg zal de verkeersintensiteit nog meer toe nemen.

Reactie

Bezien zal worden of de consequenties van het verkeersbesluit voor de Oosterhoutseweg op de Tilburgseweg is meegenomen in het verkeersonderzoek. Gebleken is dat in de onderzoeken rekening is gehouden met de afsluiting van de Oosterhoutseweg.

8.2.3 Zienswijzen

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

8.2.4 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.