

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De vigerende bestemmingsplannen Breda Zuid-Oost en Breda Zuid dateren uit 1994 respectievelijk 2000 en zijn aan een herziening toe. Bestemmingsplannen mogen ook volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 1 juli 2013 niet ouder zijn dan 10 jaar. De meerjarenplanningen ten behoeve van de actualisering van bestemmingsplannen zijn in de raad van 17 maart 2011 vastgesteld. Er is toen besloten dat in 2012 gestart wordt met het maken van het bestemmingsplan Overakker - Blauwe Kei. Het doel is een zodanige bestemmingsplanregeling te ontwikkelen, welke het ruimtelijk ordeningskader regelt voor het bestemmingsplangebied volgens de huidige beleidsvoornemens.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is centraal in het zuidelijk deel van Breda gelegen (figuur 1.1). Het is een langgerekt plangebied in noord-zuidrichting. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de zuidelijke rondweg, de Johan Willem Frisolaan, en aan de zuidzijde loopt het plangebied tot aan het buitengebied en in het meest zuidelijke puntje tot aan de Bieberg. De Bieberg is een gebiedje (rivierduin) aan de Ulvenhoutselaan op de grens met het buitengebied dat is gelegen tussen Breda en Ulvenhout. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Fatimastraat en de Allerheiligenweg, de grens met de wijk Ginneken. De oostzijde wordt begrensd door de Valkenierslaan en de Overakkerstraat, de grens met de wijk IJpelaar.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Huidige planologie

Voorliggend bestemmingsplan vervangt binnen de hierboven beschreven plangrenzen de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplannen

- *Breda Zuid- Oost*
17 augustus 1994 onherroepelijk
- *Breda Zuid- Oost, partiele herziening 1997/1 aanpassing voorschriften*
23 december 1997 onherroepelijk
- *Breda Zuid- Oost, wijzigingsbevoegdheid III locatie Valkenierslaan/ Fatimastraat*
28 mei 1996 onherroepelijk
- *Breda Zuid- Oost, wijzigingsbevoegdheid III locatie Fatimastraat*
9 december 1997 onherroepelijk
- *Breda Zuid- Oost, partiele herziening 1998/1, Valkenierslaan 263*
7 mei 1999 onherroepelijk
- *Breda Zuid*
14 november 2000 onherroepelijk
- *Breda Zuid, partiele herziening 2005*
30 januari 2007 onherroepelijk
- *Breda Zuid, Ulvenhoutselaan 92-94*
29 december 2011 onherroepelijk
- *Breda Zuid, Bavelse laan 131-143*
2 februari 2012 onherroepelijk

Paraplubestemmingsplannen

- *Parkeernormen*
25 september 2006 onherroepelijk
- *Smart-, Grow-, en Headshops en Belwinkels*
15 oktober 2009 onherroepelijk
- *Horeca*
24 december 2009 onherroepelijk

1.4 Planvorm

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en de juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Dit betekent dat geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in paragraaf [1.3](#). De regeling biedt daarbij overigens wel voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven dan wel (beperkte) functiewijzigingen. Wetgeving en huidige beleidsvoornemens hebben wel geleid tot andere (naamgeving) van bestemmingen en aanpassingen in planregels van onderhavig bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Overakker - Blauwe Kei'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding 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 samenhang met het sectorale beleid.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke integrale beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving verantwoord.
- In hoofdstuk 6 is de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 7 zijn de bestemmingsplanprocedure en het bijbehorende communicatieproces opgenomen.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het plangebied op dit moment is opgebouwd en hoe dat zo is ontstaan. Ook wordt aangegeven welk sectoraal beleid van toepassing is op het plangebied en wat de eventuele consequenties zijn voor de bestemmingen.

2.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van een beschrijving van het cultureel erfgoed (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) en een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet.

2.2.1 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.

Op grond van artikel 3.6.1, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet beschermde objecten en structuren.

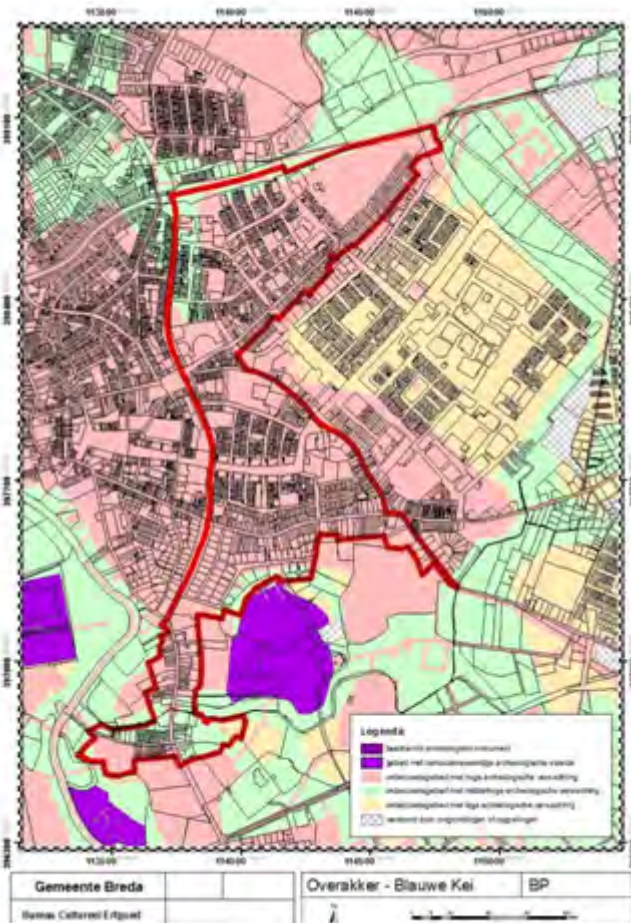
Archeologie

Het plangebied is grotendeels gelegen op een dekzandrug. Zones in het zuidelijk gedeelte van het plangebied zijn echter ook gesitueerd in een beekdal of op een rivierduin. Omdat de dekzandruggen de hoogst gelegen gedeeltes in het Nederlands landschap zijn, waren deze locatie van oudsher ook het meest geschikt voor bewoning. Om deze reden heeft het plangebied voornamelijk een hoge archeologische verwachting en deels ook een middelhoge archeologische verwachting op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 archeologie (figuur 2.1).

Geldend archeologisch beleid en wetgeving is de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007. Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen, conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, Archeologie, 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 worden door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Voor de gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting geldt de bovenstaande dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en is bij bodemingrepen van meer dan 100 m² in oppervlakte die de bodem meer dan 30 cm onder maaiveld zullen verstoren archeologisch onderzoek verplicht.

In het uiterste zuiden van het plangebied ligt een klein gebied met een lage archeologische verwachting. In dit gebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' niet van toepassing en is archeologisch onderzoek alleen verplicht bij MER-plichtige projecten of bij projecten met een oppervlakte van meer dan 5 hectare.



Figuur 2.1 Uitsnede Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie (plangebied is rood omlijnd)

Binnen het plangebied is een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd (figuur 2.2). Na afloop van elk van deze onderzoeken is in een selectiebesluit vastgesteld of het toenmalige plangebied vrijgesteld is wat betreft archeologie of dat vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Historische geografie

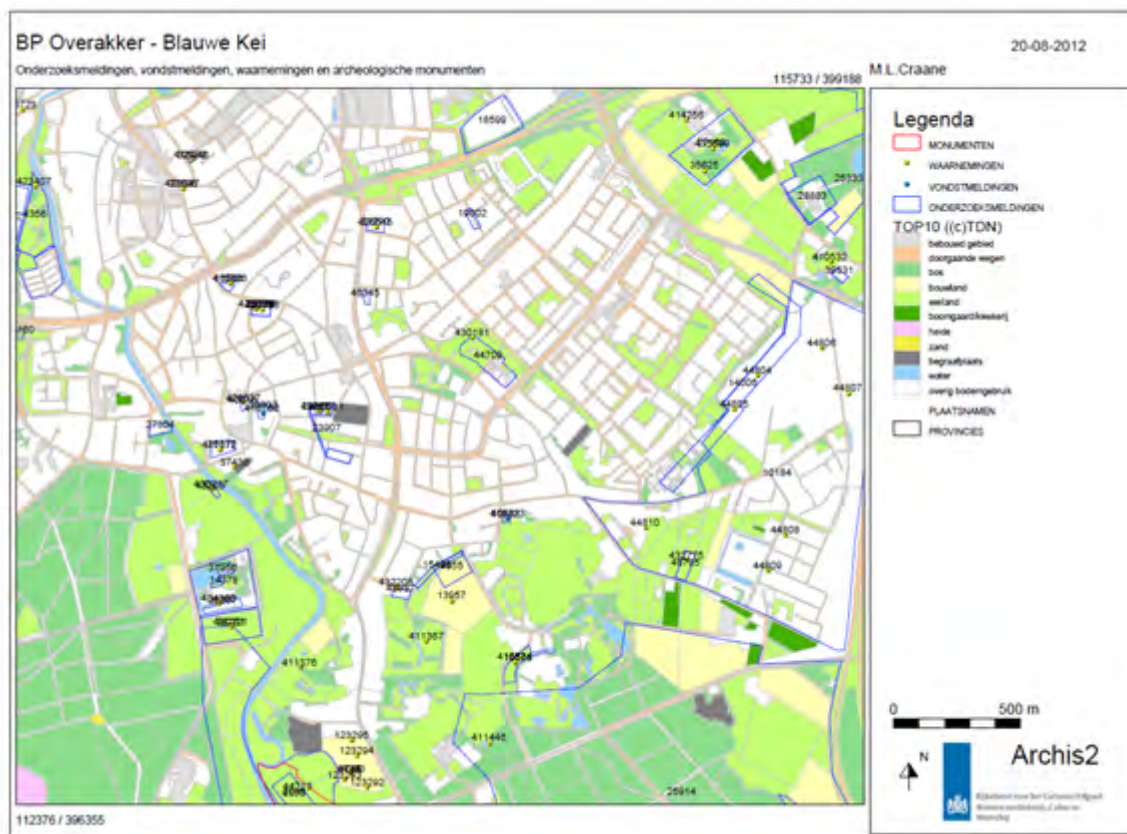
Het plangebied was in het verre verleden een open gebied waar enkele beken doorheen stroomden, te weten de Bavelse Leij, de Winkelrijt, de Molenlei (net ten noorden van het plangebied) en de Mark (ten westen van het plangebied).

De Bavelse Leij stroomt vanuit het Ulvenhoutse Bos langs de noordzijde van de Bieberg en mondt uit in de Mark. De Winkelrijt is een zeer klein waterloopje dat op de zuidgrens van het plangebied nabij de Valentijnlaan ligt.

Op de hoger gelegen zandruggen tussen de beekdalen werden in de loop der tijd wegen aangelegd, zoals de Overakkerstraat en de Valkenierslaan. De Valkenierslaan maakte omstreeks 1200 deel uit van een belangrijke oost-westverbindingroute ten zuiden van Breda. De Mark ter hoogte van de historische binnenstad was indertijd zeer moeilijk over te steken doordat het dal ongeveer 800 meter breed en zeer nat was, met vermoedelijk geregeld overstromingen. Verkeer vanuit Antwerpen/Sprundel begaf zich onder andere via de Valkenierslaan en de Heerbaan naar Teteringen/Den Hout/Geertruidenberg en vice versa.

De Overakkerstraat maakte (vermoedelijk vanaf de Tachtigjarige Oorlog) deel uit van de route tussen Breda en Maastricht, de Maastrichtse Baan. Deze route zorgde ervoor dat men zo lang mogelijk over grond van Staats-Brabant kon rijden.

De Bavelse laan is een oude verbindingsweg tussen Ginneken en Bavel. Oorspronkelijk betrof het een pad over de akkers dat in 1551 werd vermeld als Bavelse Straat. In 1758 is het pad verlegd en verbreed tot heerbaan.



Figuur 2.2 Archeologische onderzoeken in het plangebied [bron: www.archis2.archis.nl]

Aan de noordrand van de Blauwe Kei, net buiten het plangebied, stond één belangrijke en zeer oude hoeve: 'De Blauwe Kei'. De boerderij zelf lag op het grondgebied van de gemeente Teteringen, terwijl de landerijen ervan op het grondgebied van Ginneken lagen. De grote hoeve met herenkamer werd in 1364 reeds vermeld. In 1624-1625 werd de oorspronkelijke hoeve tijdens het beleg van Breda vernield. In 1648 werd de hoeve herbouwd. Vanouds heette de hoeve de Hoeve op de Molenvloed. Met die Molenvloed werd de Molenlei bedoeld, die langs het erf van de hoeve liep. De belangrijkste wegen die door de landerijen van hoeve De Blauwe Kei liepen, waren de Valkenierslaan en De Blauwe Keiweg (van de boerderij naar de Valkenierslaan).

Ter hoogte van het huidige appartementencomplex Residentie Valkenhorst aan de Valkenierslaan, stond vanaf de vroege negentiende eeuw een hotelvilla, Groenewoud genaamd. Het hotel had een grote tuin en er omheen lag een dennenbosje dat enkele hectaren besloeg. In 1924 werd op deze locatie Moederheil gebouwd, een tehuis en kraamkliniek voor Rooms-Katholieke meisjes die ongehuwd zwanger waren geraakt. De verzorgingstaak werd uitgeoefend door de 'Kleine zusters van St.-Josef' uit Heerlen, een Limburgse kloosterorde. Het dennenbosje van het hotel werd omgevormd tot park. In 1995 verloor het gebouw haar functie en werd gesloopt. Het terrein waar het gebouw stond werd verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van het appartementencomplex, het park kwam in handen van de gemeente en werd openbaar.

De naam van het gehucht Overakker komt voort uit 'aan de overkant van de Ginnekense akkers'. Overakker was eeuwenlang een klein buurtschap langs de Overakkerstraat en de Bavelse laan dat uit enkele boerderijen bestond. Overakker kent één oud landhuis: Vrederust. Het landhuis was oorspronkelijk een boerderij die op het einde van de zeventiende eeuw of eerder gesticht is. In 1768 is er een herenhuis aan de boerderij gebouwd. Tussen 1778 en 1792 is het geheel herbouwd. Het park dat in het verleden bij het landhuis hoorde is nu in eigendom van de gemeente Breda en openbaar toegankelijk. Tussen 1926 en 1935 werden aan de Overakkerstraat diverse woningen gebouwd. Het Mariaplein met het kerk- en kloostercomplex, dat dateert uit de jaren '30, had het centrum van Overakker moeten worden. Maar de Tweede Wereldoorlog zorgde voor veel vertraging en de kerk bleef geïsoleerd aan de akkers staan.

Zowel Overakker als Blauwe Kei zijn wederopbouwwijken. Na de Tweede Wereldoorlog kampte Breda met ernstige woningnood als gevolg van de vooroorlogse bouwachterstand, de bouwstop van 1942 en de enorme bevolkingsgroei na de bevrijding. Veel mensen woonden in bij bekenden of verbleven tijdelijk in noodwoningen. De jaren vijftig en zestig stonden dan ook in het teken van het bouwen van een groot aantal woningen en voorzieningen in nieuwe uitbreidingswijken.

Overakker en Blauwe Kei waren reeds in 1942, in het kader van een grote annexatie, onderdeel van de gemeente Breda geworden. Vanaf 1958 vond hier op grote schaal nieuwbouw plaats en kregen de wijken hun huidige vorm. Parallel aan de historische routes werden nieuwe autowegen aangelegd die de uitbreidingswijken moesten ontsluiten. De Franklin Rooseveltlaan (zuidelijke rondweg) werd ten zuiden van de Molengrachtstraat (langs de Molenlei) gerealiseerd en de Fatimastraat/Allerheiligenweg ten oosten van de Ploegstraat/Gaffelstraat/Kerkhofweg (Ginneken).

Omdat de bevolking van Breda na de oorlog overwegend een rooms-katholieke geloofsovertuiging had, werd voor de wederopbouwwijken een parochie als stedenbouwkundige maatstaf genomen. Een parochie-gemeenschap bestond uit circa vijfduizend gelovigen met een eigen parochiecentrum dat bestond uit een kerk, een verenigingsgebouw, scholen en winkels.

Blauwe Kei

Tussen 1958 en 1963 is het grootste deel van de wijk Blauwe Kei gebouwd. Daarvoor was al omstreeks 1947 een complex van tien dubbele noodwoningen (Maycretewoningen) aan de Erasmusweg gebouwd en omstreeks 1953 het parochiecomplex rond de rooms-katholieke kerk Onbevlekt Hart van Maria aan de Fatimastraat. Dit complex bestaat uit een kerk met pastorie en klooster alsmede een buurthuis en twee schoolgebouwen. Voor de bouw hiervan zijn negen van de tien Maycretewoningen gesloopt. De overgebleven dubbele Maycretewoning is een bijzondere cultuurhistorische uitdrukking van een tijd direct na de Tweede Wereldoorlog waarin de woningnood werd bestreden met noodvoorzieningen.

Het parochiecomplex aan de Fatimastraat heeft een monumentale uitstraling doordat alle gebouwen zijn uitgevoerd in een karakteristieke traditionalistische wederopbouwarchitectuur met neoromaanse stijlkenmerken. De woningen in Blauwe Kei zijn echter uitgevoerd in een moderne architectuurstijl. Tot circa 1955 lag het accent op de traditionalistische architectuur. Door het voortduren van de woningnood, de industrialisatie en mechanisatie van het bouwbedrijf en de schaalvergroting in de woningbouw werd vanaf 1955 moderne architectuur toegepast.

Blauwe Kei is een goed voorbeeld van functionalistische stedenbouw waarbij scheiding van functies en hiërarchie in de ruimtelijke opbouw zijn gecombineerd met de ontwerpthema's knikken en draaien om een al te rigide opzet te doorbreken. De wijk bestaat uit drie woonbuurten gegroepeerd rond het parochiecomplex met aanpalend winkelcentrum (Erasmusplein). Iedere woonbuurt heeft een groene kern of zoom waaromheen de woningen zijn gesitueerd. De straten hebben een patroon van haaks kruisende, licht gebogen wegen.

Overakker

De woonwijk Overakker is grotendeels in de periode 1960-1965 gebouwd. Reeds in de jaren '30 zijn de kerk 'Maria Middelaars van alle Genade' met aangrenzende pastorie, klooster en school gebouwd in expressieve baksteenarchitectuur. Daarnaast is direct na de oorlog begonnen met het aanvullen van de vooroorlogse bebouwing aan de Bavelse laan en de Overakkerstraat met in hoofdzaak (half)vrijstaande woningen tot aaneengesloten bebouwingslinten.

Overakker bestaat uit twee delen, Mariaveld en Wolfslaar. Wolfslaar ligt ten zuiden van de Bavelse laan en bestaat uit vrijstaande woningen op ruime groene kavels als geleidelijke overgang naar het buitengebied.

Mariaveld heeft een meer stedelijk karakter. Door het hart van de buurt loopt de monumentale Marialaan die de naastgelegen woonwijk Ijpelaar met het Ginneken verbindt. De Marialaan wordt gekenmerkt door stevige laanbeplanting en markante begeleidende bebouwing (middelhoogbouw). Aan weerszijden van de Marialaan bevinden zich twee vergelijkbare complexmatige woonbuurten. Ook hier is hiërarchie in de ruimtelijke opbouw gecombineerd met de ontwerpthema's knikken en draaien om een al te rigide opzet te doorbreken. Kenmerkend voor Overakker is dat garageboxen en trafohuisjes op verschillende manieren in de verkaveling zijn geïntegreerd en volwaardig meedoen in het straatbeeld.

Het ruimtelijk-historisch waardevolle parochiecomplex is vanaf 1960 aangevuld met ouderenhuisvesting (inmiddels herbouwde Huize Overakker) en wooncomplex 'De Damiaan'.

Bieberg

De Bieberg is een klein maar markant rivierduin aan de Mark dat duidelijk hoger ligt dan haar omgeving. De naam Bieberg is een samenstelling uit bie (bij) en berg. Mogelijk huisden van nature bijen op het rivierduin of werd die plaats veel gebruikt om er bijenkorven te plaatsen. De eerste vermelding dateert uit 1474 en betreft een 'beemdt aen den Bieberch'. In een rapport uit 1621 wordt de Bieberg als volgt beschreven: "De Bieberch, aen de oostzyde van de marck, daer men ordinaris des somers veele hoyscheepe lost, ... wesende een groote hoochde, meest met grassen bewasen."

De Bieberglaan werd in de negentiende eeuw pas vermeld, als Biebergdreefje. Aan deze laan werd in 1878 een boerderij en rond 1900 een rij huizen met enkele villa's gebouwd.

Het Biebergbos werd rond 1923 omgevormd tot begraafplaats toen het kerkhof van Ulvenhout te klein werd. Tuinarchitect J.J. Denier van de Gon was verantwoordelijk voor het ontwerp voor een bosbegraafplaats.

In 1929 kregen de architecten G.H. Kleinhout en A.J. van de Steur de opdracht om een poortgebouw met kapel, woning en hekwerk te ontwerpen. Ingebruikname volgde een jaar later.

Al snel bleek dat uitbreiding noodzakelijk was en in 1944 werd de tuin- en landschapsarchitect J.T.P. Bijhouwer verzocht een ontwerp te maken voor deze uitbreiding. Bijhouwer was een van de architecten die na de oorlog vorm zou geven aan de Wederopbouw van Nederland.

In het ontwerp voor De Bieberg zit al wel een aantal sterke karakteristieken van die zogenaamde Wederopbouwarchitectuur, maar nog niet zo sterk als in zijn latere ontwerpen. Bijhouwer koos in zijn ontwerp voor een oriëntatie op het poortgebouw met enkele grote open vlakken die samen een Keltisch kruis vormen. Daaromheen ontwierp hij een cirkelvormig padenstelsel met aparte vakken voor kinderen en een urnentuin. Met name dat laatste mag een bijzonderheid genoemd worden omdat het enige crematorium dat Nederland telde op dat moment jaarlijks niet meer dan duizend crematies uitvoerde. In 1946 voerde de Heidemij het plan van Bijhouwer uit.

Zowel vanwege de ontwerp kwaliteit van de begraafplaats als totaal, als vanwege unieke aspecten als de urnentuin, heeft begraafplaats de Bieberg een hoge cultuurhistorische waarde.

Gebouwd erfgoed

Beide hierboven beschreven religieuze complexen zijn (deels) beschermd. Van het complex aan de Fatimastraat is de pastorie, de kerk en het klooster beschermd als gemeentelijk monument. Mogelijk zal ook de kleuterschool worden beschermd. Voor het gehele complex loopt een aanwijspprocedure tot rijksmonument. Het gehele complex aan het Mariaplein/Overakkerstraat bestaande uit de kerk, de pastorie, het zusterhuis en een aantal scholen is beschermd als gemeentelijk monument.

Naast deze complexen zijn de volgende gebouwen beschermd als monument:

Bavelselaan 180	gemeentelijk monument
Overakkerstraat 90-92	rijksmonument
Wolfslaardreef 96-98	gemeentelijk monument

Aangezien deze complexen en gebouwen rechtstreeks zijn beschermd op grond van de Monumentenwet 1988 of de Erfgoedverordening Breda 2011 is het niet nodig hiervoor een beschermende regeling in voorliggend bestemmingsplan op te nemen.

2.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Blauwe Kei

Blauwe Kei is primair ontworpen als een woonwijk voor de middenklasse en is opgezet volgens de stedenbouwkundige principes van het functionalisme. Scheiding van functies en hiërarchie in de ruimtelijke opbouw zijn gecombineerd met de ontwerptheema's knikken en draaien om een al te rigide opzet te doorbreken.

De wijk bestaat uit drie woonbuurten die zijn gegroepeerd rond het parochiecomplex aan de Fatimastraat. Iedere woonbuurt heeft een groene kern of zoom waaromheen de woningen zijn gesitueerd. De straten hebben een patroon van haaks kruisende, licht gebogen wegen. De meeste straten hebben aan één zijde een brede groene berm met bomen.

Het bebouwingsbeeld en de verkavelingswijze van de drie woonbuurten komt overeen: complexmatige woningbouw in een verhouding van driekwart grondgebonden woningen in rijtjes van wisselende lengte in open blok- of stempelvekaveling (tweelaags met kap) en een kwart gestapelde woningen in middelhoge portiek- en hoge galerijflats in strokenverkaveling.

Parallel aan de historische linten zijn wegen aangelegd die Blauwe Kei ontsluiten. De Franklin Rooseveltlaan (zuidelijke rondweg) werd ten zuiden van de Molengrachtstraat (langs de Molenlei) gerealiseerd en de Fatimastraat/Allerheiligenweg ten oosten van de Ploegstraat/Gaffelstraat/Kerkhofweg (Ginneken). De lintbebouwing langs de Valkenierslaan die in de loop der tijd gerealiseerd is, is afgerond tot gesloten bouwblokken met ruimte voor bedrijvigheid op de binnenterreinen. De Viveslaan is een belangrijke interne ontsluitingsweg.

De hoeken van de wijk worden gemarkeerd door beeldbepalende bouwwerken: het parochiecomplex aan de Fatimastraat, een hoge haakvormige flat aan de Blauwe Kei en het appartementencomplex op de locatie van het voormalige 'Valkenhorst' aan de Valkenierslaan.

Het parochiecomplex is omstreeks 1953 gebouwd en is uitgevoerd in een karakteristieke traditionalistische wederopbouwarchitectuur met neoromaanse stijlkenmerken. Het bestaat uit een kerk met pastorie en klooster alsmede een buurthuis en twee schoolgebouwen.

De woningen in Blauwe Kei zijn uitgevoerd in een moderne architectuurstijl, eenvoudig maar gevarieerd.

Overakker

Ook Overakker is primair ontworpen als een woonwijk voor de middenklasse en is grotendeels in de periode 1960-1965 gebouwd.

Reeds in de jaren '30 is het parochiecentrum (kerk met aangrenzende pastorie, klooster en school) gebouwd in expressieve baksteenarchitectuur. Direct na de oorlog is begonnen met het aanvullen van de vooroorlogse bebouwing aan de Bavelse laan en de Overakkerstraat met in hoofdzaak (half)vrijstaande woningen tot aaneengesloten bebouwingslinten.

Overakker bestaat uit twee delen, Mariaveld en Wolfslaan. Wolfslaan ligt ten zuiden van de Bavelse laan en bestaat uit vrijstaande woningen op ruime groene kavels als geleidelijke overgang naar het buitengebied.

Mariaveld heeft een meer stedelijk karakter. Door het hart van de buurt loopt de monumentale Marialaan die de naastgelegen woonwijk IJpelaar met het Ginneken verbindt. De Marialaan wordt gekenmerkt door stevige laanbeplanting en markante begeleidende bebouwing (middelhoogbouw). Aan weerszijden van de Marialaan bevinden zich twee vergelijkbare complexmatige woonbuurten. Ook hier is hiërarchie in de ruimtelijke opbouw gecombineerd met de ontwerpthema's knikken en draaien om een al te rigide opzet te doorbreken.

Haaks op de Marialaan kruist de Allerheiligenweg, een naoorlogse radiaal met gescheiden rijbanen en groene middenberm. Deze is parallel aan de Kerkhofweg (historisch lint) aangelegd. Aan deze weg hebben de voorzieningen met een bovenwijkse functie een plek gekregen: een middelbare school, een bibliotheek en een winkelcentrum. Het wijkwinkelcentrum voor de dagelijkse levensbehoeften is georganiseerd rond het Valkeniersplein, strategisch gesitueerd op het verkeersknooppunt tussen de wijken Ginneken, Schoolakker, Blauwe Kei en Overakker.

Het voormalige landgoed 'Vrederust' aan de Overakkerstraat is omgevormd tot wijkpark. Daarnaast kent de wijk een aantal groene hoven (Crispijnshof, Paulusstraat/Petrusstraat) en kennen de meeste straten aan één zijde een brede groene berm met bomen.

De woningen zijn uitgevoerd in een moderne architectuurstijl, eenvoudig maar gevarieerd. Opvallend in Overakker zijn de verschillende manieren waarop garageboxen en trafohuisjes in de verkaveling zijn geïntegreerd en volwaardig meedoen in het straatbeeld.

Bieberg

De Ulvenhoutselaan en de Bieberglaan zijn historische routes die in de loop der tijd zijn omgevormd tot aaneengesloten bebouwingslinten. De Ulvenhoutselaan kent veel statige vrijstaande panden, langs de Bieberglaan staan met name rijwoningen.

2.3 Functionele structuur

In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.3.1 Wonen

Bevolkingsopbouw en woningvoorraad Overakker

Per 1 januari 2012 telde Overakker circa 3.000 inwoners. De buurt is vooral in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw gebouwd. Een groot deel van de inwoners woont er al sedert die periode en de gezinnen van toen bestaan nu uit relatief veel huishoudens waar de kinderen reeds uit huis zijn. Naar verhouding telt Overakker veel inwoners van 65 jaar en ouder (32% tegen een gemeentelijk gemiddelde van 16%). Een kwart van de inwoners is tussen de 45 en 64 jaar (vrijwel gelijk aan het gemeentelijk percentage). Door de instroom van jonge gezinnen vindt daarnaast ook verjonging plaats: 17% van de inwoners is tussen de 30-44 jaar, 18% is jeugd van 0-17 jaar. Het aantal jongeren 18-29 jaar is beperkt (ruim 9%).

Bijna driekwart van de huishoudens in Overakker (74%) behoort tot de kleine huishoudens van een of twee personen. Dit ligt boven het gemiddelde van Breda (70%). Het aandeel gezinnen met kinderen ligt iets lager dan gemiddeld (26% tegen 30% voor Breda totaal).

In Overakker staan 1.482 woningen, waarvan bijna driekwart bestaat uit koopwoningen (1.079). Van de ruim 400 huurwoningen behoort 68% tot de sociale huur van een Bredase woningcorporatie.

Met 58% ligt het aandeel eengezinswoningen in Overakker onder het gemiddelde van Breda (64%). De gemiddelde woningbezetting bedraagt 2,0 (vergelijk Breda 2,3).

Bevolkingsopbouw en woningvoorraad Blauwe Kei

Per 1 januari 2012 telde Blauwe Kei ruim 3.800 inwoners. De al lang bestaande buurt is in de jaren zestig/beginjaren zeventig van de vorige eeuw afgebouwd. De leeftijdsverdeling van Blauwe Kei vertoont gelijkenis met Breda totaal, met uitzondering van de groep van twintigers. Het aantal 65-plussers bedraagt 16%, evenals Breda. Het aantal 45-64 jarigen ligt met 27% iets boven het Bredaas gemiddelde. Ook het aantal dertigers/begin veertigers (22%) en (opgroeierende) jeugd 0-17 jaar (23%) ligt net boven het gemiddelde van Breda.

Ongeveer tweederde van de huishoudens (64%) is klein en bestaat uit een of twee personen. Naar verhouding telt Blauwe Kei echter minder huishoudens van een persoon (33%, vergelijk Breda 42%). Het aantal gezinnen met kinderen ligt met 36% hoger dan Breda totaal (30%).

Het aantal woningen bedraagt 1.633, waarvan het grootste deel koop (ruim 81%). Van de ruim 300 huurwoningen behoort 71% tot de sociale huur van een Bredase woningcorporatie.

De meeste woningen zijn eengezinswoningen (84%) en een beperkt aandeel meergezins (16%). De gemiddelde woningbezetting in Blauwe Kei is 2,37, iets hoger dan het gemiddelde voor Breda (2,3).

Beleid

De raad heeft op 16 december 2010 de beleidsregels '**Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet**' vastgesteld. Deze nota geeft inzicht in de vraagstukken van de stedelijke programmering, stelt hernieuwde kaders vast en er worden locatiekeuzen gemaakt. Prognoses van de demografische ontwikkelingen laten een ander beeld zien dan die bij het maken van de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' (2007) zijn gehanteerd. Hierdoor is sprake van gewijzigde omstandigheden die effect hebben op het bestaande beleid dat uitgaat van eerdere groeiverwachtingen. Dit beleid heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de vastgestelde Structuurvisie 'Stad in Evenwicht', december 2007. 'Koers gezet' stelt onder andere vast dat er sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen.

Ter uitvoering van het beleid zoals verwoord in 'Koers gezet' heeft het college in 2010 het **regie- en actieplan 'Koers gezet en acties Stedelijke programmering'** vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

Op 8 mei 2012 heeft het college de '**2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering**' vastgesteld. Gelet op de gesignaleerde overprogrammering en kwalitatieve mismatch is het wenselijk om tot een bijsturing van de projecten te komen. De gemeente heeft zowel publiek- als privaatrechtelijke mogelijkheden om tot bijsturing van het programma te komen. Een inventarisatie

van de instrumenten heeft plaatsgevonden en gelet op de financiële consequenties is gekozen voor een actieve rol van ingrijpen op een natuurlijk moment. Op die natuurlijke momenten zal optimaal ingezet worden op toepassing van het publiek- en privaatrechtelijke instrumentarium.

Eén van de genoemde acties uit het Regie- en Actieplan en de 2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Dit geldt onder meer voor de onbenutte capaciteit in bestemmingsplannen van bestemmingen die, al dan niet exclusief, voorzien in realisering van woningen, of in het gebruik van gronden of gebouwen voor woondoeleinden. Ter uitwerking van 'Koers gezet' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen komen. Indien de plancapaciteit wordt teruggebracht kan middels een wijzigingsplan (indien wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in het zogeheten moederplan), bestemmingsplanherziening of een afwijkingsbesluit worden meegewerkt aan een wenselijk initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak.

Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt dus kritisch gekeken of wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders in de stad.

De '**Woonagenda 2011-2014**' is op 20 september 2011 door het college vastgesteld. De kern van de Woonagenda is het beter matchen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda zet vooral in op acties in de bestaande voorraad, omdat deze de grootste dynamiek kent. Hiermee levert zij een bijdrage aan de planologische opgave die volgt uit de nota 'Koers gezet'. De woonagenda is onder ander opgesteld op basis van het Woononderzoek 2010.

In de 'Woonagenda 2011-2014' zijn tien actiepunten benoemd:

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. project 'Wonen boven Winkels';
3. wonen in kantoren;
4. kansen voor wonen en zorg;
5. doorstroming;
6. vermindering woonlasten;
7. meer wooneenheden voor studenten;
8. sloopafwegingskader;
9. aandacht voor arbeidsmigranten;
10. regionaal overleg.

In onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuwe ontwikkelruimte geboden voor de actiepunten uit de woonagenda. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen ten behoeve van de woonagenda (zoals kamerverhuur en collectief particulier opdrachtgeverschap) kunnen eventueel wel worden toegestaan, middels een bestemmingsplanherziening of afwijkingsbesluit. Dit moet dan ook gepaard gaan met het niet-realiseren van woningen elders in de stad.

Verzilvering@Breda is het actieplan 'Wonen, zorg en welzijn' voor de periode 2011-2015. Het college geeft hiermee invulling aan de raadsnotie van december 2010, waarin gevraagd wordt om toegankelijke en kwalitatief goede woon- en zorgvoorzieningen te realiseren voor ouderen en mensen met beperkingen. Verzilvering bouwt voort op de aanpak en uitvoering van het stedelijk beleid '**Geschied wonen voor iedereen**' (GWI). Verzilvering@Breda scherpt het GWI beleid aan door het geplande nieuwbouwprogramma om te buigen naar levensloopgeschikt en verzorgd wonen en door aanpassingen in de bestaande voorraad te bewerkstellingen.

In de nota Verzilvering@Breda maken Overakker en Blauwe Kei deel uit van het woongebied Ginneken/ Ijpelaar/ Overakker/ Blauwe Kei en Nieuw Wolfslaar. De acties tot en met 2015, genoemd in Verzilvering@Breda, vinden niet in het plangebied plaats, maar in Ijpelaar.

In het gebied Ginneken/ Ijpelaar/ Overakker/ Blauwe Kei en Nieuw Wolfslaar is de vergrijzing iets hoger dan gemiddeld in Breda. Absoluut en procentueel neemt het aantal en percentage 65 plussers tot 2025 nog iets toe. Nu (22%) en in 2025 (25%) zit het woongebied in de top drie van de vergrijzing. De ontwikkeling ligt boven het Bredaas gemiddelde (15% in 2010 resp. 19% in 2015).

In 2015 is een tekort aan levensloopgeschikte- en nultredenwonen en een overschot aan beschermd wonen. Mocht er in de toekomst programmatische ruimte ontstaan dan zou het wenselijk zijn om zoveel mogelijk gebruik te maken van kansen en initiatieven die kunnen leiden tot een toename van het aantal levensloopgeschikte en/of nultreden woningen in dit gebied.

Consequenties beleid voor bestemmingsplan

De genoemde beleidsdoelstellingen en de daarbij horende activiteiten kunnen slechts ten dele via het bestemmingsplan bewerkstelligd worden, met name omdat het over een bestaande wijk gaat.

In dit bestemmingsplan is er naar gestreefd om, waar mogelijk, verborgen en onverborgen plancapaciteit voor woningbouw terug te dringen:

- In de bestemming 'gemengde doeleinden', bestemming 'bijzondere doeleinden' en de bestemming 'wonen' van de voorgangers van dit bestemmingsplan zit nog verborgen plancapaciteit. In dit bestemmingsplan wordt, net als in andere te actualiseren bestemmingsplannen, woningvermeerdering niet meer toegestaan in de bestemmingen waar het toevoegen van woningen mogelijk was. Voor een deel van het plangebied was de "Partiële Herziening 2005 Breda Zuid" sinds oktober 2006 van toepassing. Woningvermeerdering is sindsdien voor dat deel van het plangebied al niet meer toegestaan.
- Daar waar in het voorgaande bestemmingsplan 'wonen' was toegestaan (niet verborgen) en waar ten tijde van het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan niet gewoond wordt, is in onderhavig bestemmingsplan uitgegaan van de feitelijke situatie. Dit betekent dat nieuwe extra woningen niet mogelijk zijn.

Mocht er te zijner tijd ergens een initiatief zijn om woningbouw te realiseren dan zal onder andere gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van 'Koers gezet' en de regionale woningbouwafspraken. Als na een integrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college zal een aparte juridische procedure doorlopen moeten worden. Dit uitgangspunt is ook bij de beantwoording van de inspraakreacties aangegeven.

2.3.2 Kantoren en bedrijven

Voor het bedrijfsleven vormen de Bredase kantoren- en bedrijvenlocaties belangrijke vestigingsmilieus. Veel inwoners van Breda en de omliggende regio verdienen er hun inkomen. Bijna een kwart van de Bredase werkgelegenheid bestaat uit kantoorbanen. De bedrijventerreinen zijn goed voor een derde van de totale werkgelegenheid. Het is daarom van groot (sociaal) economisch en maatschappelijk belang dat Breda beschikt over een gezonde kantorenmarkt en een excellente kantoren- en bedrijventerreinenvoorraad.

2.3.2.1 Kantoren

Beleid

Het Bredase kantorenbeleid is vastgelegd in de '**Kantorennota Breda 2020**', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2011.

Daarin staat de doelstelling vermeld dat de gemeente Breda toe wil naar een beter werkende markt voor kantoren die inspeelt op de vraag, ook in kwalitatieve zin, de (internationale) concurrentiepositie versterkt en zorgt voor waardecreatie op lange termijn. Daarbij richt Breda zich niet zozeer op individuele vastgoedobjecten, maar veel meer op gebieden. Het gemeenschappelijk streven is een doelmatige en efficiënte aanwending van ruimte en kapitaal.

Lokale kantorenmarkt

Breda kent drie belangrijke kantorenconcentraties: Westerhage, de Claudius Prinsenlaan en het centrum van Breda (Binnenstad/Station). Daarnaast zijn er, verspreid over de stad, diverse kleinere kantorenconcentraties en solitaire kantoorvestigingen.

De Bredase kantorenvoorraad wordt op hoofdlijnen in vier verschillende milieus onderscheiden:

- Binnenstedelijk / centrum;
- Uitvalswegen- / snelweglocaties;
- Kantoorvestigingen op bedrijventerreinen;
- Kantoorvestigingen in woonwijken.

De kantorenmilieus onderscheiden zich met name ten aanzien van bereikbaarheid, kwaliteit en marktconformiteit.

De belangrijkste conclusies van de analyse van de kantorenmarkt in Breda ten tijde van het vaststellen van de Kantorennota 2020:

- In Breda is sprake van een grote kwantitatieve mismatch tussen plancapaciteit, bestemmingsplanruimte en behoefte;
- Breda kent een bovengemiddelde leegstand;
- Meeste vraag naar kantoren in het centrum/ stationsgebied en langs de snelwegen A-16 en A-27.

Plangebied

In het gebied Blauwe Kei/Overakker is sprake van het milieu “kantoren in woonwijken”. De kantorennota stelt: In dit milieu is geen sprake van een ernstige mismatch tussen vraag en aanbod. Veelal betreft het ook relatief kleinschalige ontwikkelingen. Breda laat in principe in dit segment de markt zijn werk doen. De gemeente grijpt pas in als ook in dit milieu vraag en aanbod te ver uit elkaar komen te liggen. (frictieleegstand boven de 5%).” Beleidsmatig is het dus passend dat deze, overwegend kleinschalige, kantoren in de wijk aanwezig blijven. De bestaande kantoren zijn daarom qua bestemming gehandhaafd.

2.3.2.2 Bedrijven

Beleid

Het Bredase bedrijventerreinenbeleid is vastgelegd in de '**Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020**', vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2009.

De gemeente Breda streeft naar een bedrijventerreinenbeleid voor de periode tot 2020, dat tegemoet komt aan de wensen en belangen van de ondernemers, maar dat tegelijkertijd uitstijgt boven de hectarediscussie en recht doet aan de maatschappelijke eisen van deze tijd. Dit kan door een betere benutting van de bestaande voorraad (herstructurering), tijdige ontwikkeling van nieuwe terreinen, duurzaam, zuinig en veilig ruimtegebruik (op nieuwe en bestaande locaties), segmentering, een selectief uitgiftebeleid en afstemming met lokale belanghebbenden en partners in de regio.

In de discussienota '**Kleinschalige bedrijfshuisvesting**' is een aantal strategielijnen vormgegeven. Deze zijn gebaseerd op de vraag welke rol de gemeente kan vervullen om bepaalde leemtes in de markt op te vullen zonder daarbij de commerciële markt te verstoren.

Twee zogenaamde strategielijnen zijn in relatie tot dit bestemmingsplan belangrijk:

1. Zoveel mogelijk behouden van bestaande vestigingsmogelijkheden voor kleine bedrijven.
Bij het herontwikkelen van met name woonwijken is in het verleden geregeld bedrijfsruimte getransformeerd naar wonen. De laatste jaren is steeds duidelijker geworden dat aan deze kleinere bedrijfsruimtes en wijkwerkterreinen behoefte is. Een gevarieerde wijk geldt over het algemeen als een aantrekkelijke wijk. Ook bestaat het risico dat als een bestaand pand leegkomt een volgende eigenaar of gebruiker het niet meer als bedrijfshuisvesting wil gebruiken. De economische functie is geborgd in het bestemmingsplan, door aan de aanwezige bedrijven de bestemming 'Bedrijf', 'Gemengd-1' of 'Gemengd-2' toe te kennen.

2. Zorgen voor onderscheidende vestigingsmilieus voor kleine bedrijven

De gemeente streeft naar (nieuwe en bestaande) vestigingslocaties voor kleine bedrijven die niet alleen qua omvang, maar ook in kwaliteit zo goed mogelijk aansluiten bij de vraag van de kleine bedrijven. Om de vestigingsmogelijkheden van kleine bedrijven in beeld te houden, is het belangrijk het aanbod goed te monitoren.

Kijkend naar het functioneren van de markt op dat moment, kan de gemeente een rol spelen bij het (doen) realiseren van kleinschalige bedrijfsruimtes, kantoren en ateliers, zonder daarbij de commerciële markt te verstoren. In het commerciële segment is er voldoende aanbod om de vraag te kunnen opvangen, zowel kwalitatief als kwantitatief. Om toch bepaalde ontwikkelingen te stimuleren, kan de gemeente zorgen dat er extra aanbod komt, zij het onder bepaalde randvoorwaarden. De economische functie is zodoende voldoende geborgd in het bestemmingsplan.

Plangebied

In het gebied Blauwe Kei/Overakker zijn geen bedrijventerreinen gelegen. Er is slechts sprake van enkele solitaire bedrijfsvestigingen. Hier is het bedrijventerreinenbeleid niet op van toepassing. Deze locaties vallen meer onder de werking en doelstellingen van het beleid voor kleinschalige bedrijfshuisvesting.

2.3.3 Detailhandel

Beleid

De buurt- en wijkcentra zijn er om de dagelijkse boodschappen te doen en om buurtgenoten te ontmoeten. In de '**Detailhandelsnota 2010-2020 en de actualisatie detailhandelsbeleid**' (15 juli 2010) is aangegeven dat het streven is gericht op het handhaven van het boodschappenaanbod dicht bij de burger, geconcentreerd in levensvatbare, centraal in het verzorgingsgebied gelegen winkelcentra. In de kleinste verzorgingsgebieden, en dat zijn vaak de buurten, is het niet altijd meer mogelijk een voldoende en perspectiefrijk voorzieningenaanbod te handhaven. In dergelijke gevallen wordt veelal ingezet op een meer geconcentreerd, strategisch gelegen voorzieningencentrum dat meerdere buurten of zelfs wijken bedient (de hoofdstructuur). De aanwezigheid van een moderne full-service of discountsupermarkt geldt als een minimum-randvoorwaarde voor het handhaven van winkelgebieden. Dit laatste wil overigens niet op voorhand zeggen dat de winkelgebieden zonder full-service of discountsupermarkt geen functie hebben. De aandacht en investeringen van de gemeente zullen zich hier in eerste instantie echter niet richten op het behoud van de winkelfunctie.

Plangebied

In het plangebied Overakker - Blauwe Kei liggen het buurtcentrum Erasmusplein en de winkelstrip Jorisstraat en in beperkte mate solitaire detailhandel. Net buiten het plangebied is het Valkeniersplein gelegen. Dit plein fungeert als wijkwinkelcentrum voor verschillende wijken, waaronder de buurten Overakker en Blauwe Kei.

Op het Erasmusplein is geen full-service of discountsupermarkt aanwezig en het heeft weinig perspectief als winkelcentrum. Het behoort daarom niet tot de hoofdstructuur van de buurt- en wijkcentra en om die reden wordt van gemeentewege beleidsmatig niet actief ingezet op het behoud van de detailhandelfunctie. Het Erasmusplein heeft daarom in onderhavig bestemmingsplan een bestemming gekregen die zich niet alleen richt op detailhandel, maar net als het voorgaande bestemmingsplan ook op andere voorzieningen.

Aan de Jorisstraat ligt een discountsupermarkt. Naast de supermarkt zijn enkele andere winkels en voorzieningen aanwezig. Ook de bebouwing in de Jorisstraat heeft een bestemming gekregen die zich niet alleen richt op detailhandel, maar ook op andere voorzieningen.

Reeds aanwezige solitaire detailhandel of detailhandel waar een omgevingsvergunning voor is verleend, zijn als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.

2.3.4 Horeca

Beleid

Het horecabeleid ligt vast in het '**Horecabeleidsplan**' (2005) en de actualisatie hiervan op het onderdeel categorie indeling (2011). Ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda wordt in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisuraanbod, 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 onderhavig plangebied mag de bestaande horeca worden gecontinueerd. Nieuwe horecavestigingen zijn gelet op het overwegende woonkarakter niet wenselijk.

Op 24 december 2009 is het paraplubestemmingsplan Horeca onherroepelijk geworden. Het doel van deze parapluperziening is om in enkele bestemmingsplannen een regeling op te nemen, waardoor de vestiging van nieuwe horecabedrijven wordt tegengegaan. Het betreft bestemmingsplannen waarin een aantal in kwetsbare gebieden gelegen winkelstrips en winkelcentra is opgenomen en waar zich op grond van het vigerend bestemmingsplan een onbeperkt aantal horecabedrijven kan vestigen. De regeling voorziet in een algeheel verbod op de vestiging van nieuwe horecavestigingen boven een bepaald maximum, in combinatie met een bevestiging van de aanwezigheid van de bestaande horecabedrijven. Uit onderzoek "Problematiek bij winkelstrips" uit 2005 is naar voren gekomen, dat de norm voor maximale omvang van de aanwezige horeca, ongeveer op 15% in een winkelgebied ligt. In

het parapluplan is dit percentage als uitgangspunt genomen voor het toegestane aantal horecabedrijven in een bepaald winkelgebied.

Tevens voorziet de regeling in een wijzigingsbevoegdheid waardoor voorkomen kan worden dat bestaande boventallige horecabedrijven, na het (gedurende een periode van een jaar) beëindigen van hun activiteiten, terug kunnen keren of door een vergelijkbare zaak kunnen worden opgevolgd. In die gevallen bestaat dan nog slechts de mogelijkheid om andere functies uit te oefenen, niet zijnde horeca.

Plangebied

Het Erasmusplein is één van de winkelgebieden waarop het parapluplan Horeca betrekking heeft. De regeling voor het Erasmusplein van het parapluplan is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Dat betekent dat er maximaal 4 horecabedrijven zijn toegestaan en dat indien een horecabedrijf vertrekt Burgemeester en Wethouders, middels een wijzigingsbevoegdheid, het maximaal aantal toegestane horecabedrijven kan wijzigen in 3 (conform de 15% norm).

In de Jorisstraat zijn in onderhavig bestemmingsplan maximaal twee horecagelegenheden toegestaan. Het paraplubestemmingsplan Horeca heeft geen betrekking op de Jorisstraat.

2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

2.3.5.1 Onderwijs

Beleid

In februari 2011 is de Beleidsvisie '**Brede scholen Breda 2011-2014**' vastgesteld door de gemeenteraad van Breda met de ondertitel 'een kansrijke omgeving voor jong talent'. Deze visie is de eerste deeluitwerking van de visie op het jeugdbeleid, vastgelegd in de nota Jong@Breda. In 2014 moeten alle basisscholen een brede school vormen door samen te werken met tenminste de kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijven/peutertuinen/voorschool/buitenschoolse opvang), maar ook met andere voorzieningen in het gebied die de talentontwikkeling van kinderen stimuleren, zoals sport, cultuur, gezondheid. Het gaat vooral om inhoudelijke samenwerking (doorgaande leer- en ontwikkelingslijnen) en betekent niet per definitie een nieuw gebouw. De school wordt gezien als het hart van de wijk. De samenwerking zal de komende jaren worden uitgebouwd. Om daar aan te werken is een uitvoeringsplan vastgesteld in januari 2012 voor de periode 2012-2014 waarin per deelgebied de ontwikkeling wordt benoemd. Fysiek wordt gebruik gemaakt van andere voorzieningen voor de realisatie van dagarrangementen, waardoor kinderen gedurende werkdagen in een sluitend programma de hele dag kunnen worden opgevangen binnen schooltijd en vrije tijd van 7.00-19.00 uur. De functie van schoolgebouwen verandert hierdoor. Als hart van de wijk worden ze niet alleen gebruikt voor het onderwijsprogramma aan kinderen, maar kan er ook buiten schooltijden gebruik van worden gemaakt door zowel kinderen als anderen die bijdragen aan de ontwikkeling van het brede schoolconcept. Daarvoor is een bestemming nodig dat zowel onderwijs als andere maatschappelijke en sportieve activiteiten mogelijk maakt evenals structureel gebruik tijdens avonden en weekenden. Schoolpleinen worden waar mogelijk openbaar speelterrein en ook sportlocaties worden flexibeler ingezet voor onder andere naschoolse activiteiten in het kader van dagarrangementen. Verder is het van belang dat er voldoende groen en buitenruimte in het gebied is om veilig te kunnen buitenspelen (Jong@Breda). Het bestemmingsplan maakt de brede schoolontwikkeling mogelijk op de bestaande locaties.

In het plangebied aan de Groene Woud is het voorbereidend middelbaar beroepsonderwijs "De Rotonde" gevestigd. Er is geen beleid of ontwikkeling die van invloed is op de bestemming van deze locatie.

2.3.5.2 Wijkcentra

Beleid

Het stadsbestuur heeft bij haar aantreden in 2010 gekozen voor 'anders met minder'. Specifiek ten aanzien van maatschappelijk vastgoed heeft de gemeenteraad het college verzocht om 1,5 miljoen euro te bezuinigen door de kosten te verminderen en de inkomsten te verhogen. Dit betreft ook de wijk- en buurtcentra (hierna: wijkcentra) in Breda en betekent dat een deel van de wijkcentra in gemeentelijk eigendom moet sluiten. Er blijven voldoende andere (wijk-)accommodaties in de stad over om doelstellingen van gemeentelijk beleid te realiseren. Samen met de wijkcentra die open blijven, wordt een plan voor de toekomst gemaakt. De gemeente Breda ziet het huisvesten van activiteiten van en voor Bredanaars als een gedeelde verantwoordelijkheid. Partners in de stad zijn

nodig om deze toekomst te realiseren. Uitgangspunt is dat wijkcentra een middel zijn voor het realiseren van beleidsdoelen en geen doel op zich.

In de notitie '**Uitwerking consequenties gemeentelijk beleid voor wijkcentra**' zijn de keuzes beschreven die zijn gemaakt en de argumenten die daaraan ten grondslag liggen. Ook komen de effecten van de keuzes aan bod, juridisch en financieel. Op 22 september 2011 heeft de raad ingestemd met de notitie. Hieropvolgend is een formeel juridisch traject gestart voor de 18 accommodaties waar de wijkcentrum/doelgroepfunctie beëindigd wordt en overgegaan wordt tot verhuur dan wel verkoop. Mede op basis van overleg met bestuur, huidige en potentiële huurders, wordt per accommodatie een toekomstscenario bepaald. Voor de 18 te handhaven wijkcentra wordt een transitie naar een nieuwe zakelijker beheervorm en optimalisatie van de inkomsten beoogd. Besturen worden geacht de exploitatie kostendekkend, dus zonder gemeentelijke subsidie, te organiseren.

Plangebied

Voor het gebied Ginneken/Blauwe Kei/IJpelaar Overakker/Wolfslaar staat het volgende in de notitie voor de wijkcentra:

- De bevolkingsprognose voor 2020 bedraagt 19.997 inwoners. In dit gebied is een relatief groot overschot aan voorzieningen.
- Het primair onderwijs, de aanwezigheid van wijkcentrum Erasmus dat niet wordt gesubsidieerd en de voorzieningen voor ouderen bieden extra kansen.
- De gemeente handhaaft één gemeentelijk wijkcentrum in dit gebied, namelijk Vianden (buiten plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelegen). Vianden is een goed lopende accommodatie en gelegen in de centrale GWI-zone (Geschikt Wonen voor Iedereen). Mogelijk kan de verantwoordelijkheid voor het beheer in de toekomst groter worden. Dit moet worden onderzocht. Er wordt dan ook gekeken naar een passende beheervorm.
- De maatschappelijke wijkfunctie van gemeenschapshuis IJpelaar/Overakker aan de Overakkerstraat 204 is minimaal omdat het draagvlak in de wijk zeer beperkt is. Dit gemeenschapshuis verliest dan ook haar wijkcentrumfunctie.
- De gebruikswaarde en bezettingsgraad van de Vianden is beter dan die van De Overakker. De Vianden kent meerdere goed bruikbare ruimten.

Er zijn in Ginneken/Blauwe Kei/IJpelaar Overakker/Wolfslaar verschillende alternatieve locaties aanwezig, die ook deels als ontmoetingsplek c.q. wijkfunctie kunnen fungeren:

Primair onderwijs	Laurentius, Dr. De Visser, Jacinta
Voortgezet onderwijs	Burchtgaarde, Openluchtschool, Liduina
Zorgvoorzieningen	-
Overige Voorzieningen	Zorgkruispunt Werve, Steunpunt Rhijnstede, woonzorgcentrum Overakker, Woonzorgcentrum IJpelaar, bibliotheek (stadsdeelfunctie)

2.3.5.3 Zorg

Beleid

Verzilvering@Breda is het actieplan 'Wonen, zorg en welzijn' voor de periode 2011-2015. Het college geeft hiermee invulling aan de raadsnotie van december 2010, waarin gevraagd wordt om toegankelijke en kwalitatief goede woon- en zorgvoorzieningen te realiseren voor ouderen en mensen met beperkingen. Verzilvering bouwt voort op de aanpak en uitvoering van het stedelijk beleid 'Geschikt wonen voor iedereen' (GWI).

In Verzilvering@Breda zijn onder andere de opgave en de doelen voor de Zorg 2011-2015 beschreven, mede op basis van het Rijksbeleid. Alle zorgaanbieders hebben hun voorgenomen activiteiten tot 2015 op een rij gezet.

Plangebied

De zorgvoorzieningen en activiteitencentra zijn redelijk goed vertegenwoordigd. De zorgbehoefte scoort boven het gemiddelde van Breda. Er zijn weinig ouderen op het bijstandsniveau.

Aan de Brigidastraat heeft stichting Elisabeth een woonzorgcentrum voor 55 verzorgingsplaatsen. De ontmoetingsruimte in Overakker is vernieuwd en aangepast zodat welzijn en zorg gescheiden van elkaar plaats kunnen vinden, waarbij alle leeftijden welkom zijn. Het centrum biedt zorg aan de nabij gelegen aanleunwoningen van Laurentius en biedt zowel dagverzorging aan voor mensen met dementie als voor somatiek. In het woonzorgcentrum is tevens een inloopvoorziening gecreëerd waar

ook buurtbewoners welkom zijn voor een warme maaltijd of bezoek aan de kapper. In samenwerking met stichting WIJ vinden bewegingsactiviteiten plaats en ook zijn er in samenwerking met woonzorgcentrum de Ijpelaar koffieochtenden om de sociale contacten te vergroten.

Alle aanwezige zorgvoorzieningen in het plangebied zijn in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door op de betreffende locaties maatschappelijke voorzieningen toe te staan.

2.3.5.4 Religie

De belangrijkste voorzieningen zijn de Mariakerk, gelegen aan het Mariaplein, en de protestantse begraafplaats De Bieberg, gelegen in het zuiden van het plangebied. Deze voorzieningen hebben de bestemming "Maatschappelijk".

2.3.6 Sport

Beleid

In het gemeentelijk sportbeleid '**Sportimpuls Breda, sportnota 2011-2014**' (vastgesteld door gemeenteraad in september 2011) is een aantal maatregelen opgenomen dat van toepassing is op het plangebied: het optimaliseren van het gebruik van de gemeentelijke sportvoorzieningen, het stimuleren van sportactiviteiten in de openbare ruimte en het investeren in voorzieningen voor sporten en bewegen in de openbare ruimte.

Plangebied

In het plangebied is één gemeentelijk buitensportcomplex gesitueerd, te weten het sportcomplex Blauwe Kei. Behalve voor voetbal wordt het complex gebruikt voor schoolsport, buitenschoolse opvang en voor onderwijsactiviteiten. De laatste twee activiteiten worden georganiseerd in de sportkantine. De vereniging heeft de ambitie het complex nadrukkelijker te gaan gebruiken voor wijkactiviteiten op het gebied van sport.

Bovengenoemd beleid heeft als consequentie voor dit bestemmingsplan dat de mogelijkheden binnen de bestemming 'Sport' zijn verruimd. Ook ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen, zoals buitenschoolse opvang, zijn op deze locatie mogelijk gemaakt. In de bestemming 'Groen' worden speelvoorzieningen, waaronder ook kunstgrasveldjes, mogelijk gemaakt.

2.3.7 Verkeer

Autoverkeer

In het '**Verkeersplan Breda**' (2003) is voor het wegennet de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijkontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied).

De Franklin Rooseveltlaan is een stadsontsluitingsweg die langs de noordkant van het plangebied loopt en waarmee de wijken Overakker en Blauwe Kei optimaal worden ontsloten. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda.

De route Fatimastraat - Allerheiligenweg - Ulvenhoutselaan vormt de belangrijkste toegangsweg voor Overakker/Blauwe Kei en zijn wijkontsluitingswegen. Daarnaast vormen ook de Loevesteinstraat en de route Marialaan - Zwijsbergenstaat belangrijke wijkontsluitingswegen met een ontsluitende functie voor de wijken. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de wijken Overakker en Blauwe Kei.

Alle overige straten in de wijk zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze wegen in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijken zijn als 30 km/uur gebied ingericht en vormgegeven. De belangrijkste erftoegangswegen tot de wijken zijn de Bavelse laan en Valkenierslaan.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgesteld in de nota '**Parkeer- en Stallingsbeleid Breda**' (2004) en geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Hierbij wordt dan ook verwezen naar deze bouwverordening. De nadere uitwerking van wegen en straten vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

Openbaar Vervoer

Er zijn diverse busdiensten door Veolia die een functie vervullen voor vervoer vanaf het centrum en station van Breda naar de wijken Overakker en Blauwe Kei. Het gaat om de lijnen 6, 8 en 12. De lijnen 6 en 12 kennen een route tussen Haagse Beemden en Nieuw Wolfslaar via diverse haltes in het plangebied, zoals aan de Zwijnsbergenstraat, Marialaan en Fatimastraat (lijn 6), en langs de route via Blauwe Kei, Mathenesestraat en de Groot IJpelaardreef (lijn 12). Lijn 8 is een verbinding tussen het centraal station en IJpelaar die onder andere ook via laatstgenoemde straten onder andere rijdt. Lijn 9 richting Blauwe Kei rijdt eerst ook via de route St. Ignatiusstraat en Beverweg.

Fietsverkeer

In de nota '**Fietsen, net zo makkelijk**' (2007) wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de route via de Fatimastraat en Allerheiligenweg richting Ulvenhout, de route Zwijnsbergenstraat - Marialaan en de Bavelse laan richting Nieuw Wolfslaar.

Het secundaire netwerk bestaat uit de route vanaf Blauwe Kei via de Groot IJpelaardreef aansluitend op de Zwijnsbergenstraat, de route over de Valkenierslaan en de route vanaf de Marialaan zuidwaarts over de Jorisstraat richting Wolfslaardreef.

2.3.8 Openbare ruimte en groen

Beleid

In het voorjaar van 2009 is de '**Visie Openbare Ruimte 2020**' vastgesteld, waarin staat beschreven dat de gemeente streeft naar een openbare ruimte die uitgaat van het gebruik ervan. De inrichting, het beheer en de gebruiksregels moeten bijdragen aan de stedelijke kwaliteit. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam in te richten, te beheren en te (laten) gebruiken. De openbare ruimte moet passen bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. De gemeente kiest daarom voor de kernwaarden '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 zo min mogelijk opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel met de ontstaansgeschiedenis als het totale netwerk van openbare ruimten. De strategie is om de openbare ruimte zodanig in te richten, te beheren en te (laten) gebruiken dat gebruikers ervan 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 inrichting, beheer en gebruikssturing. De openbare ruimte draagt bij aan de stedelijke kwaliteit in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en beheer van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

De openbare ruimte en het groen in het plangebied worden beschreven aan de hand van de te onderscheiden herkenbare 'gebieden', 'lijnen' en 'punten'. Met name de herkenbaarheid maakt deze 'gebieden', 'lijnen' en 'punten' duurzaam en draagt bij aan de stedelijke kwaliteit (zie figuur 2.3). Kenmerkend en aantrekkelijk voor het gehele plangebied is dat het een menging is van ontworpen buurten die doorkruist worden door historische linten.



- In de jaren '60-wijk 'Blauwe Kei' is veel ruimte voor straatgroen. De straten zijn herkenbaar asymmetrisch ingedeeld volgens het principe groene voortuin, stoep en aan de overzijde groene grasberm met solitaire bomen, stoep en een voortuinstrook. Er zijn groene pleintjes met diverse speelmogelijkheden.
- Mariaveld is een woongebied met een groen karakter ten noorden van de Bavelselaan. Hier is sprake van een planmatige opzet. In de jaren '60 vond op grote schaal nieuwbouw plaats met woonstempels in een rasterstructuur. Openbaar groen wordt gevormd door groen in de woonstempels en bomen en kleine plantsoenen in de straten.
- Villabuurt Wolfslaar ligt ten zuiden van Bavelselaan. De villa's staan op ruime percelen en zijn gebouwd in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. De ruim opgezette villabuurt heeft geen centrale openbare ruimtes. De woonstraten zijn breed en asymmetrisch ingericht met aan één zijde stoep en verlichting, aan de andere zijde een groenstrook. Parkeren geschiedt op oprit.

nauwelijks in de straat. De veelvuldig toegepaste berken als boomsoort in de straat geven een mooi transparant karakter aan de openbare ruimte.

- Een agrarische zone ten zuiden van het plangebied fungeert als buffer tussen de wijk Overakker en buiten het plangebied gelegen natuurgebied Bavelse Leij.

Lijnen:

- De Franklin Rooseveltlaan is een stadsontsluitingsweg die langs de noordkant van het plangebied loopt. De wal en de sloot langs de rondweg fungeren als een groene buffer naar de woonwijk Blauwe Kei.
- De route Fatimastraat- Allerheiligenweg vormt de belangrijkste toegangsweg voor Overakker en Blauwe Kei en betreft wijkontsluitingswegen. De route heeft aan weerszijden bomen en de geleding is niet strak.
- De Ulvenhoutselaan is een historische route tussen Breda en Ulvenhout, die in de loop der tijd is omgevormd tot een aaneengesloten bebouwingslint.
- De Valkenierslaan is een wijkontsluitingsweg die autoluw is gemaakt door drempels en plantenbakken op de rijbaan.
- De Overakkerstraat is voorzien van laanbeplanting.
- De Marialaan is een laan met een stedelijk karakter door de ligging van tien woonblokken van vier bouwlagen langs de laan. De Marialaan heeft een belangrijke ontsluitende functie en is de "ruggengraat" van de buurt. In de bocht ligt de Mariakerk, die een herkenningspunt is in het gebied.
- De Bavelse laan heeft de allure van een ruime laan met oudere meestal vrijstaande en geschakelde woningen (lintbebouwing).
- De sportvelden van sportcomplex "Blauwe Kei" vormen een besloten groene lob in het noordoosten van het gebied.

Punten:

- Daar waar de historische linten Marialaan en de Bavelse laan de Overakkerstraat elkaar kruisen is een verruiming van de openbare ruimte.
- Eén van deze openbare ruimtes is het driehoekige plein aan de Marialaan. De Mariakerk en de voormalige pastorie, klooster en school liggen aan dit plein. Deze katholieke enclave dateert uit de jaren '30 en had het centrum van Overakker moeten worden. De Tweede Wereldoorlog heeft de ontwikkelingen doorkruist, waardoor het idee niet meer is opgepakt en de kerk geïsoleerd in de wijk is blijven staan.
- Het wijkpark Vrederust is gelegen tussen de Lorentzstraat en de Overakkerstraat. Dit park opent zich naar de Overakkerstraat en geeft een groene impuls aan het gebied.
- De tuin van residentie Valkenhorst op de hoek van de Fatimastraat en Valkeniersplein heeft een parkachtig karakter en ligt enigszins besloten door de situering van de gebouwen aan de randen.
- Het Erasmusplein is een winkelplein met een (beperkte) ontmoetingsfunctie voor de buurt.

In onderhavig bestemmingsplan heeft de openbare ruimte de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' gekregen.

2.4 Ontwikkelingen

In onderhavig bestemmingsplan vinden in juridisch planologische zin geen ontwikkelingen plaats.

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 integrale ruimtelijke beleid samengevat. In de toelichting is op een aantal plaatsen verwezen naar sectoraal beleid of notities die niet in dit hoofdstuk worden behandeld. In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is het sectorale beleid van de in het plangebied voorkomende functies vertaald en in hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' het sectorale milieubeleid en -wetgeving.

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 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 groot deel van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (paragraaf [3.2.2](#) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening).

Specifiek voor de MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) regio Brabant en Limburg is een opgave van nationaal belang genoemd. Prioriteit krijgen de in het gebied gelegen brainport Eindhoven, greenport Venlo en Maintenance Valley, waar Breda in is gelegen. In de MIRT regio Zuidvleugel/ Zuid-Holland is dat o.a. de mainport Rotterdam. Brabant kent een aantal achterlandverbindingen die van groot belang zijn voor de haven van Rotterdam en de greenports in de Zuidvleugel/ Zuid-Holland.

De opgave is ook de logistieke ontwikkelingen in Moerdijk als in de rest van Brabant vorm te geven conform de gedachten van de Logistieke Delta. In het plangebied van onderhavig bestemmingsplan vinden geen ontwikkelingen plaats ten behoeve van de Logistieke Delta.

Voor Breda geldt ook dat de in Breda gelegen (herijkte) ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. De Mark en Bavelse Leij en aangrenzende gronden zijn onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en hebben daarom waar het plangebied betreft de passende bestemming 'Natuur' gekregen. Het gebied wordt op die manier voldoende beschermd.

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn in het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro, 1 oktober 2012) geborgd. 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;
6. veiligheid op rijksvaarwegen;
7. toekomstige uitbreiding van hoofd (spoor) wegennet;
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.

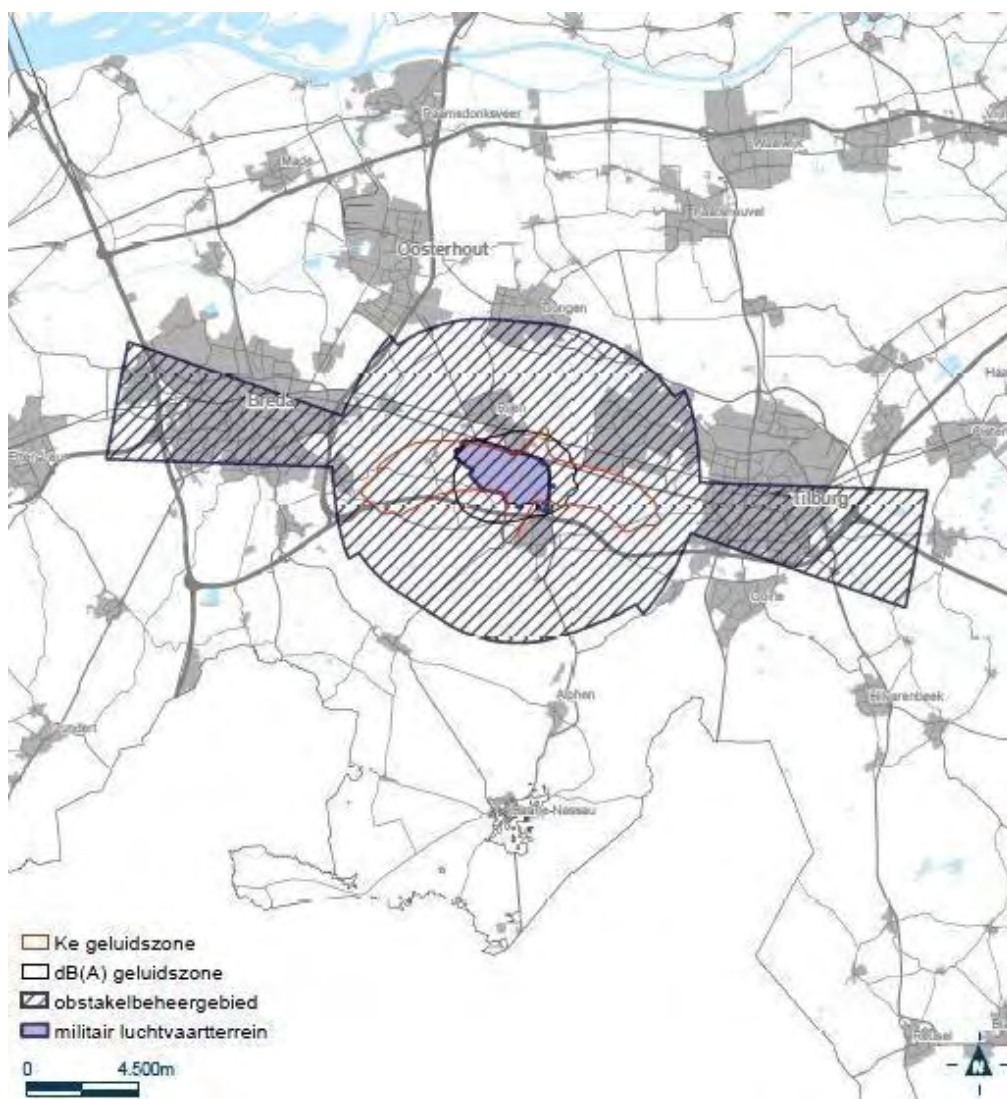
Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister.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

Plangebied

In het Barro zijn verschillende regels opgenomen voor de bescherming van de nationale belangen. Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van

defensietaken. Het plangebied is namelijk deels gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen (op de bijbehorende kaarten, zie ook figuur 3.1 zijn ter indicatie van het obstakelbeheergebied alleen de contouren van de buitenste beperkingen opgenomen).

Concreet betekent dit dat binnen het obstakelbeheergebied een hoogte voor objecten in een deel van het plangebied van maximaal 155 tot 162,5 meter mag gelden. Echter, de maximale toegestane bouwhoogte voor bouwwerken bedraagt volgens het bestemmingsplan 25 meter. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is dus beduidend lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied.



Figuur 3.1 Uitsnede militair luchtvaartterrein - vliegbasis Gilze Rijen [uit: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, bijlage 3.6]

Over het plangebied is het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht gelegen. In dergelijke gebieden gelden beperkingen ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation. Deze beperkingen hebben betrekking op de maximale bouwhoogte van bouwwerken in het radarverstoringgebied.

Het plangebied is gelegen op circa 33 kilometer van de radarantenne. In de regels vanuit het Barro/Rarro is bepaald dat in het gebied vanaf 15 tot 75 kilometer van de radarantenne de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de antenne ten opzichte van NAP vermeerderd met 65 meter. De hoogte van de antenne van vliegbasis Woensdrecht bedraagt 45,2 meter + NAP. Het bestemmingsplan staat geen bouwhoogtes toe die hoger zijn dan deze maat. De hoogst toegelaten bouwhoogte binnen de planregels bedraagt 50 meter voor zendmasten en dergelijke, nadat burgemeester en wethouders gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid.

Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken'.

In onderhavig bestemmingsplan zijn voor de gronden rond de Bieberg als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur de regels in de provinciale Verordening ruimte in acht genomen (zie ook paragraaf [3.3.2](#)). Zoals ook het Barro aangeeft ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van de ecologische hoofdstructuur bij de provincies.

Deze gronden hebben een passende bestemming gekregen en zijn zodoende niet in strijd met het rijksbelang.

Verder worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant' in werking getreden. In deze Structuurvisie is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet. 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. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (paragraaf [3.3.2](#)) heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Plangebied

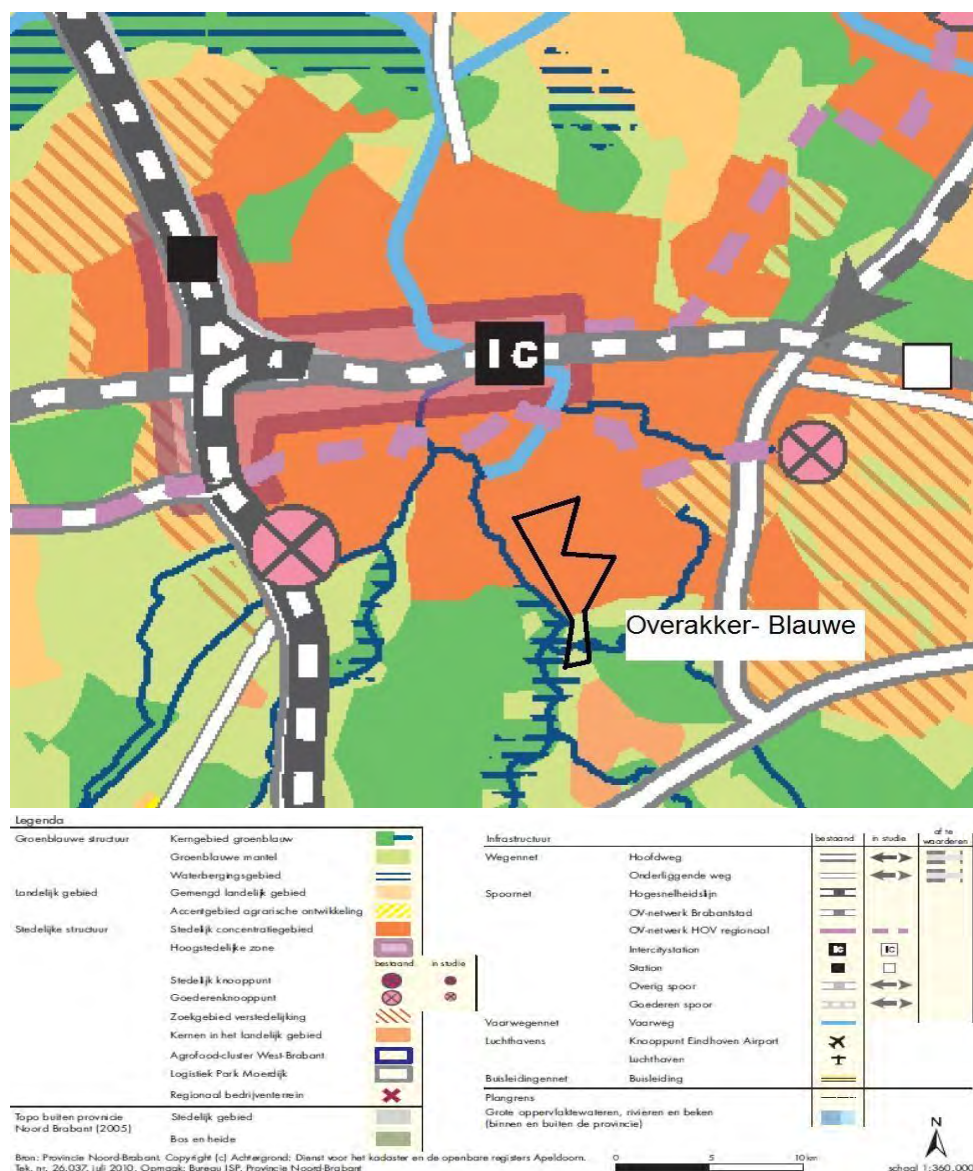
Het grootste deel van het plangebied is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als stedelijk concentratiegebied (figuur 3.2). In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen.

Het meest zuidelijk deel van het plangebied is op de Structurenkaart Structuurvisie aangeduid als 'groenblauwe mantel' en 'kerngebied groenblauw'.

Het kerngebied 'groenblauw' bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreek. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de kaderrichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/ herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

De 'groenblauwe mantel' bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem-, waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitverbetering van deze functie of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is strijdig met de doelen van die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Het plangebied is een grotendeels bestaand woongebied. Er wordt in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woningbouw of andere (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een provinciaal belang schaden. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met de Structuurvisie ruimtelijke ordening.



Figuur 3.2 Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening (plangebied is globaal met zwart aangeduid)
[bron: www.brabant.nl]

3.3.2 Verordening ruimte 2012

De 'Verordening ruimte 2012' (vastgesteld op 11 mei 2012 en 1 juni 2012 in werking getreden) 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 en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

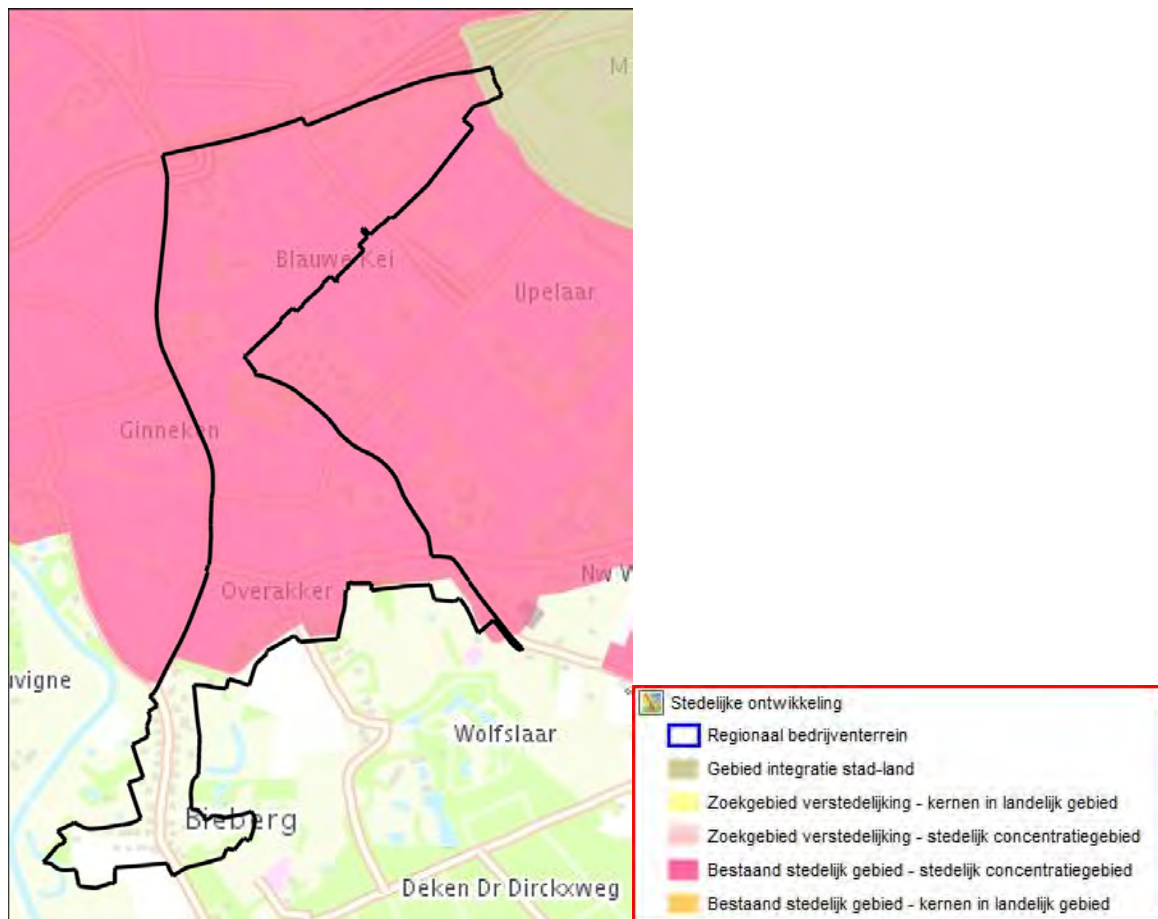
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De regels van de Verordening ruimte zijn, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, erop gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, dienen te voldoen. In de Verordening zijn voor de verschillende onderwerpen gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Hieronder wordt per onderwerp aangegeven of voor het plangebied regels gelden en zo ja, welke.

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is voor een groot deel gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 3.3). De Verordening zegt over gebieden in stedelijk gebied 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 onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt waarover afstemming nodig is. Het plangebied is een grotendeels bestaand woongebied.

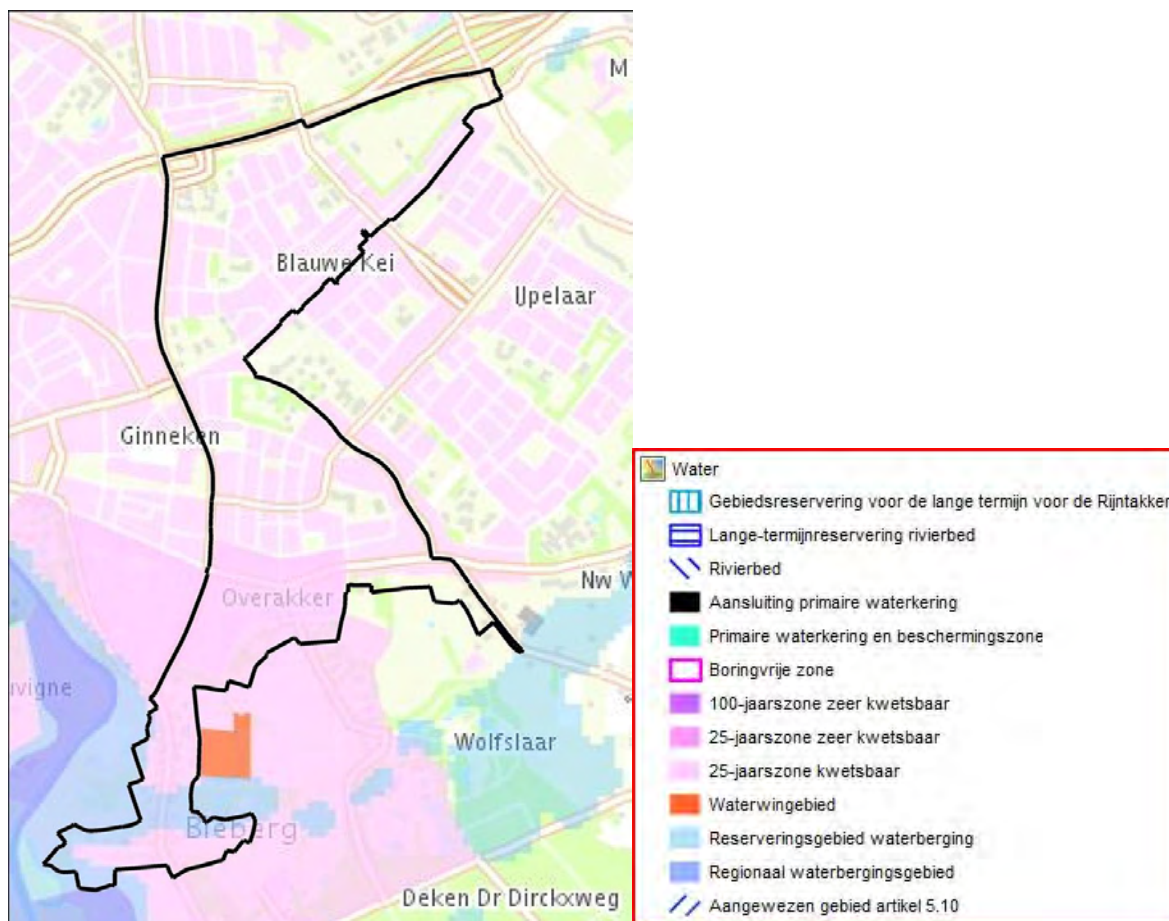


Figuur 3.3 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'Stedelijke Ontwikkeling' [bron: www.brabant.nl]

Water

De Verordening ruimte strekt ertoe dat een aantal wateronderwerpen in gemeentelijke bestemmingsplannen worden opgenomen. In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 (PWP) en de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV) is een aantal wateronderwerpen genoemd die in de Verordening ruimte zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is het volgende van belang:

Een klein deel van het plangebied is gelegen in de '25-jaarszone kwetsbaar' voor een grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is een klein deel van het woongebied aangeduid als 'reserveringsgebied waterberging' (figuur 3.4).



Figuur 3.4 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'Water' [bron: www.brabant.nl]

'25-jaarszone kwetsbaar'

In de Verordening ruimte worden de gebieden aangewezen en beschermd die in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn benoemd als 'beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening', in de volksmond beter bekend als 'grondwaterbeschermingsgebieden'. In de Verordening ruimte is voor deze gebieden de begrenzing uit de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV) overgenomen. De regeling in de Verordening ruimte is aanvullend op de regeling in de PMV en richt zich specifiek op de regulering van ruimtelijke ontwikkelingen. Via de PMV wordt met name het milieuspoor (kwalitatieve aspecten van grondwaterbescherming) gereguleerd. Voor de '25-jaarszone kwetsbaar' geldt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk moeten blijven. In het betreffende deel van het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en dus blijven de risico's voor de kwaliteit van het grondwater nagenoeg geheel gelijk. Op de verbeelding en in de regels is voor deze zone de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

'Reserveringsgebied waterberging'

Voor een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'reserveringsgebied waterberging' geldt dat deze mede moet strekken tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Naar verwachting zullen deze gebieden binnenkort worden geactualiseerd en dan zal worden gezien in hoeverre deze gebieden daadwerkelijk noodzakelijk zijn. De consequentie hiervan is dat de reserveringsgebieden dan óf zullen opgaan in de categorie 'regionaal waterbergingsgebied' (dat binnen een bepaalde periode concreet ingericht zal worden voor waterberging) of niet meer aangewezen hoeven te blijven. In voorliggend bestemmingsplan worden geen stedelijke ontwikkelingen, intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven, grondgebonden agrarische bedrijven, VAB-vestigingen of nieuwe recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Er zijn dus geen activiteiten aanwezig en mogelijk die een negatief effect hebben op het waterbergend vermogen. Het reserveringsgebied is op de verbeelding opgenomen als 'milieuzone - waterwingebied'.

Ontwikkeling intensieve veehouderij

Het meest zuidelijke deel van het plangebied is in de verordening aangeduid als extensiveringsgebied (figuur 3.5). Daarnaast worden in de verordening ook gebieden aangeduid als verwervingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden.



Figuur 3.5 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'Intensieve veehouderij' [bron: www.brabant.nl]

Met de integrale zonering wordt beoogd de intensieve veehouderij zodanig te herstructureren dat de milieubelasting op natuurgebieden afneemt en het aantal stankgehinderden rond kernen wordt teruggebracht. Daartoe worden ontwikkelingsmogelijkheden in extensiveringsgebieden uitgesloten, in verwervingsgebieden onder voorwaarden toegelaten en in de landbouwontwikkelingsgebieden gestimuleerd. In onderhavig bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het extensiveringsgebied.

Natuur en landschap

Delen van het zuidelijkste deel van het plangebied (figuur 3.6), nabij natuurgebied Bieberg, zijn gelegen in:

- **ecologische hoofdstructuur**, een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Dit gebied heeft de bestemming "Natuur" gekregen.
- **attentiegebied ecologische hoofdstructuur**; zones die de hydrologische afhankelijke delen van de EHS (natte natuurparels) bedekken en tevens een zone van gemiddeld 500 m breed rondom een natte natuurparel omvatten. Deze zone is handmatig begrensd om zoveel mogelijk rekening te houden met in het veld voorkomende 'harde' en 'logische' grenzen, zoals perceelsgrenzen en wegen. Deze zone wordt niet apart aangeduid op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.
- **de groenblauwe mantel**; bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. Het gebied wordt niet apart aangeduid op de verbeelding omdat het reeds een bestaand bebouwd gebied betreft.
- **zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen**; Dit zoekgebied is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Het gaat om gebieden waar het beleid er op gericht is dat er ruimte wordt geboden voor verbetering en herstel van het natuurlijk watersysteem van bovenregionaal belang. Er is ruimte naast de waterloop nodig om de maatregelen die de waterschappen daar nemen goed uit te kunnen voeren die vaak verplicht zijn vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. In de aangegeven gebieden gelden ruimtelijke beperkingen aan activiteiten die het realiseren van watersysteemherstel belemmeren of onnodig kostbaar maken.
- **zoekgebied voor ecologische verbindingszone**; Voor de ecologische verbindingszones geldt een beperkt beschermingsregime. Een ecologische verbindingszone wordt aangeduid met een concreet aangeduid zoekgebied. In bestaand stedelijk gebied geldt dat het bestemmingsplan een ecologische verbindingszone met een breedte van 50 meter moet beschermen. In overige gebieden is de breedte vastgesteld op 25 meter.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en hebben deze gebieden een bestemming of gebiedsaanduiding gekregen met specifieke regels ter bescherming van deze waarden.



Figuur 3.6 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'Natuur en landschap' [bron: www.brabant.nl]

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden, complexen of objecten aanwezig (figuur 3.7)



Figuur 3.7 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'Cultuurhistorie' (bron: www.brabant.nl)

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan past binnen de regels van de Verordening ruimte en is dus in overeenstemming met de provinciale belangen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

De raad heeft op 16 december 2010 de beleidsregels 'Stedelijke programmering 2020, Koers Gezet' vastgesteld. Deze nota geeft inzicht in de vraagstukken van de stedelijke programmering, stelt hernieuwde kaders vast en er worden locatiekeuzen gemaakt. Prognoses van de demografische ontwikkelingen laten een ander beeld zien dan die bij het maken van de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' zijn gehanteerd. Hierdoor is sprake van gewijzigde omstandigheden die effect hebben op het bestaande beleid dat uitgaat van eerdere groeiverwachtingen. Dit beleid heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de vastgestelde Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' 2020, december 2007. Een nieuwe Structuurvisie is daarom wenselijk en in voorbereiding.

De nu nog geldende structuurvisie 'Stad in Evenwicht' bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020), afgezien van wat er in de beleidsregels 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' is vastgelegd. In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven.

Het plangebied is in de structuurvisie uit 2007 voor het grootste deel aangegeven als een consolidatiegebied en het meest zuidelijke deel als stadslandschap en beschermd zandlandschap. In consolidatiegebieden wordt geen prioriteit gegeven aan grootschalige integrale ontwikkelingen en wordt terughoudend en kritisch gekeken met inachtneming van het bestaande ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. In het stadslandschap en beschermd zandlandschap mogen geen grootschalige stedelijke ontwikkelingen worden gepland. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen in het licht van de nota 'Stedelijke programmering, Koers gezet' en de nieuwe Structuurvisie beoordeeld worden.

HOOFDSTUK 4 Milieu en landschap

4.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda moeten milieuhygiënische aspecten meegenomen worden in de ruimtelijke planvorming. Pas wanneer alle aspecten van een plan of project evenwichtig zijn bekeken kan sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht. Het plan is consoliderend.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Beleid en regelgeving

Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota 'De Bredase grondslag'. Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten 'ernstige' verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken er gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij bouw en ontwikkeling tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemtoets te verlangen. De gemeente toetst de uitkomsten hiervan aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteit- en functiekaart vastgesteld, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld op basis van lokale achtergrondgehalten. Op de functiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies 'wonen', 'industrie' en 'niet ingedeeld'. De kwaliteit van de grond die op een locatie gebruikt wordt, moet voldoende zijn voor de functie van het gebied. Het gaat hierbij om de natuurlijke achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Voor locaties die (door menselijk handelen) zijn verontreinigd geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject. In verband met de huidige bebouwing of het huidige gebruik van enkele gebieden, zal na de sloop van gebouwen of bij beëindiging van het huidige gebruik mogelijk aanvullend onderzoek nodig zijn.

4.2.3 Plangebied

Binnen het plangebied zijn 110 locaties waarvan onderzoeksgegevens bekend zijn. Er zijn veel onderzochte, gesaneerde en nog verontreinigde locaties die direct grenzen aan het plangebied. Het is ook belangrijk te constateren dat er veel verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden in én rond het plangebied. Veel is inmiddels al gesaneerd of beheerst, maar naar verwachting liggen er nog veel bodemverontreinigingsproblemen die niet ontdekt zijn en die aangepakt moeten worden. Echter,

deze verontreinigingen vormen geen direct gevaar voor de volksgezondheid. Dit geldt met name (maar niet uitsluitend) voor de tot bedrijventerrein bestemde delen van het plangebied. Daarom verdient het aanbeveling om te werken met een gesloten grondbalans. Dit is te realiseren door onder andere:

- maaiveldniveau zodanig kiezen dat er geen sprake is van overtollige grond;
- aangepaste bouwmethoden;
- ondergrondse voorzieningen beperken;
- aanleg van waterpartijen combineren met ophogingen (wallen).

Volgens de bodemfunctie kaart heeft de bodem in de woonwijk de functie wonen. Het zuidelijkste deel van het plangebied vanaf de kruising Valentijnlaan-Allerheiligenweg is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

4.2.4 Conclusie

Bij nieuwe ontwikkelingen dient voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend door de initiatiefnemer een bodemonderzoek uitgevoerd te worden waarin aangetoond is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de betreffende functie.

4.3 Water

4.3.1 Algemeen

Door de waterproblemen die aan het eind van de twintigste eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in nieuwe ruimtelijke plannen. Dit met de zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling in het achterhoofd. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

4.3.2 Beleid en regelgeving

Het beleid van het waterschap en de gemeente is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit goed blijft.

Het beleid van het waterschap, vastgelegd in het '**Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015**', is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'bergen, vasthouden, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op het rioleringsstelsel aangesloten. Indien noodzakelijk wordt het bij voorkeur aangesloten op een gescheiden hemelwaterstelsel.

Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Op provinciaal niveau zijn de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening milieu van belang.

De Verordening ruimte bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Met betrekking tot water en groen gaat het om regels met betrekking tot:

- ecologische hoofdstructuur/groen-blauwe mantel
- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen.
- hoogwaterbescherming.

In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant zijn milieuregels opgenomen die het grondwater, dat is bestemd voor menselijke consumptie, moeten beschermen. Waterleidingbedrijven onttrekken

dit grondwater uit speciale winningen. Rondom deze winningen zijn beschermingszones ingesteld waar deze milieuregels gelden.

In de Verordening water zijn regels opgenomen voor het waterbeheer door de waterschappen. Zo zijn er normen gesteld voor de regionale waterkeringen en voor wateroverlast. De waterschappen moeten ervoor zorgen dat de keringen en de capaciteit van het watersysteem hieraan voldoen. Ook zijn in de verordening voorschriften opgenomen voor de grondwateronttrekkingen waarvoor de provincie het bevoegd gezag is.

In de '**Waterwet**' (december 2009) is duidelijk omschreven wie waarvoor verantwoordelijk is. Eén van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan'. Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorziening op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken.

4.3.3 Plangebied

Waterloop de Bavelse Leij

De Bavelse Leij is een laaglandbeek die ontspringt aan de noordoostkant van IJpelaar en uitmondt in de Bovenmark. De Bavelse Leij is een zogenoemde categorie A-waterloop in de keur van het waterschap. Langs een dergelijke waterloop ligt een onderhoudsstrook van vijf meter die vrijgehouden dient te worden van bebouwing.

Ecologische verbindingszone de Bavelse Leij

Langs de Bavelse Leij ligt een ecologische verbindingszone die is opgenomen in het Provinciaal waterhuishoudkundig plan. De 25-meterzone langs de beek dient te worden beschermd tegen bebouwing.

Grondwaterbeschermingsgebied

In het zuiden van het plangebied ligt, zoals in de Provinciale milieuverordening en de Verordening ruimte (zie paragraaf [3.3.2](#)) is aangegeven, een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone). Ten aanzien van de aanwezige grondwaterverontreinigingen dient hiermee rekening gehouden te worden: het 'schone' grondwater in het grondwaterbeschermingsgebied dient te allen tijde beschermd te worden tegen verontreiniging. Nieuwe bouwontwikkelingen mogen de kwaliteit van het grondwater niet aantasten.

Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Het zuidelijke deel van het plangebied is in de Verordening water aangeduid als attentiegebied. Een attentiegebied is een zone rond een beschermd natuurgebied. Binnen een attentiegebied mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die een negatieve invloed hebben op de waterhuishouding van deze beschermde gebieden. In volledig beschermde gebieden is altijd een vergunning nodig voor het lozen op oppervlaktewater.

4.3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De invloed van het bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve nihil. De bestaande waterhuishoudkundige functies in het gebied dienen te worden beschermd.

4.4 Ecologie

4.4.1 Algemeen

Natuur en groen wordt 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 in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

De doelstelling voor 2015 in de milieuvisie betreffende groen luidt: *"Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad. Natuur kent een grote diversiteit, wat blijkt uit een toename van de soortenrijkdom van zowel planten als dieren. Natuur heeft verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen."*

4.4.2 Beleid en regelgeving

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur. De soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) geïmplementeerd. De gebieden die hieronder vallen, vormen samen het Natura 2000-netwerk. Onder Natura 2000 worden de gebieden verstaan die op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit en dienen gezamenlijk met alle andere aangewezen gebieden in Europa een ecologisch netwerk te vormen.

Vanuit Europese regelgeving zijn onder meer Natura 2000-gebieden ontstaan, welke onder meer zijn bedoeld voor het behoud en herstel van biodiversiteit. Het plangebied grenst aan het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstelling waarvoor het Ulvenhoutse Bos is aangewezen.

De Brabantse natuur is in de loop der jaren sterk onder druk komen te staan door verstedelijking en schaalvergroting en intensivering van de agrarische sector. Veel natuurgebieden gingen verloren. Ook werd er steeds meer infrastructuur aangelegd zoals wegen en spoorlijnen. Al deze ontwikkelingen zorgden er voor dat de natuur sterk af nam en werd versnipperd. Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen, is in 1990 de ecologische hoofdstructuur (EHS) door het rijk vastgesteld in het "Natuurbeleidsplan". Aansluitend heeft de provincie de EHS vastgelegd in de Verordening ruimte. De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Een onderdeel van de EHS zijn de ecologische verbindingzones. Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar moeten gaan verbinden om zo de versnippering tegen te gaan. Dit hoeven geen aaneengesloten natuurstroken te zijn, het mogen ook kleine vlakvormige landschapselementen zijn. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Eén van de uitloeisels 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 plannen 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.

Indien ontwikkelingen plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Per locatie dient dan een quick-scan te worden uitgevoerd.

4.4.3 Plangebied

De ecologische waarden binnen het plangebied zijn het grootst langs de Mark en langs de Bavelse Leij. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt ingesloten tussen de grote natuurgebieden het Mastbos en het Ulvenhoutsebos. De Bavelse Leij verbindt deze gebieden. Deze beek is van belang voor vele plant- en diersoorten waaronder vele planten, zoogdieren, libellen, vlinders en vissoorten (waaronder de zeldzamere Rivierdonderpadjes). Binnen het plangebied zijn de brede bermen van de zuidelijke rondweg van groot belang voor planten en insecten. In het plangebied liggen ook twee parken namelijk Vrederust en Valkenhorst met diverse oudere bomen.



Figuur 4.1 Ecologische Hoofdstructuur (groene kleur) [bron: Verordening ruimte]



Figuur 4.2 Zoekgebied voor Ecologische Verbindingszones (gele kleur) [bron: Verordening ruimte]

Op de figuren 4.1 en 4.2 is te zien dat de Mark en de Bavelse Leij zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur en tevens als zoekgebied voor een ecologische verbindingzone.

Per eventuele ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op EHS en EVZ's. Hiervoor dient dan per ontwikkeling een natuurwaardenonderzoek te worden uitgevoerd.

Aansluitend op de EHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld (figuur 4.3). Het beleid is er op gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. 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. Het dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden. Bij een ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op de gemeentelijke groenstructuur. De ecologische groenstructuur is voor zover mogelijk bestemd als 'Groen'.



Figuur 4.3 Gemeentelijke groenstructuur (lichtgroen = cultuurgroen; donkergroen = ecologisch groen)

4.4.4 Conclusie

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de mogelijke effecten op de ecologische hoofdstructuur en beschermde soorten uit de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan is echter overwegend conserverend van karakter, waarbij geen nieuwe directe ontwikkelingen worden opgenomen. De invloed van onderhavig bestemmingsplan op de groenstructuur en de ecologische waarde is derhalve beperkt. De bestaande waarden, van met name de groenstructuur, worden middels dit bestemmingsplan voldoende beschermd.

4.5 Bedrijven

4.5.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur-, stof- en/of geluidhinder veroorzaken en gevaar voor de omgeving tot gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

4.5.2 Beleid en regelgeving

In de 'Milieuvisie Breda 2015' is de volgende doelstelling opgenomen:

"Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit."

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 (3.1) en 100 (3.2) meter;

Categorie 4: grootste afstanden 200 (4.1) en 300 (4.2) meter;

Categorie 5: grootste afstanden 500 (5.1), 700 (5.2) en 1000 (5.3) meter;

Categorie 6: grootste afstand 1.500 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.

4.5.3 Plangebied

Het plangebied is een woonwijk. Het bestemmingsplan is consoliderend. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in het gebied. De toegestane milieucategorie binnen het plangebied is categorie 1 en 2. Bedrijven met een hogere categorie die in het gebied aanwezig zijn, krijgen een aanwijzing tot het verrichten van sportactiviteiten. Deze bedrijven zijn:

- Blauwe Kei 1: Voetbalvereniging de Baronie
- Allerheiligenweg 83: Club Fysio Fitness Breda.

4.5.4 Conclusie

Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en de bedrijven zo min mogelijk beperkt worden in hun bedrijfsvoering. Door de wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hierboven is uiteengezet, is derhalve sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

4.6 Geluid

4.6.1 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.

4.6.2 Beleid en regelgeving

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

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

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 zijn nader besproken in paragraaf 4.5.

Onder de noemer 'Swung' (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) is in 2012 een aanzet gegeven tot het aanpassen van de geluidwetgeving.

Swung-1 richt zich op de geluidruimte die rijksinfrastructurele bronnen krijgen (rijkswegen en spoorwegen). Aan deze bronnen wordt een plafond gekoppeld, een zogenaamd geluidproductieplafond (gpp). De geluidsbelasting vanwege de bron mag het vastgestelde plafond niet overschrijden. Als dit wel dreigt te gebeuren, moet de bronbeheerder maatregelen treffen om de geluidsbelasting te verminderen. De invoering van de van gpp's voor de rijksinfrastructuur is per 1 juli 2012 geregeld via een nieuw Hoofdstuk 11 Geluid in de Wet milieubeheer.

In aanvulling op Swung-1 wordt gewerkt aan Swung-2, dit wetsvoorstel ziet op gpp's voor de provinciale en gemeentelijke wegen en gezonde industrieterreinen. Daarnaast zal ook het normenstelsel worden aangepast.

Vooralsnog hebben de aanpassingen uit Swung-1 geen directe gevolgen voor de ontwikkelingen binnen de gemeente Breda.

4.6.3 Plangebied

Voor elke bron zijn zogenaamde geluidzones vastgesteld. Indien nieuwe ontwikkelingen buiten deze zones plaats vinden, kan in principe vanuit gegaan worden dat de geluidssituatie voldoende is. Indien nieuwe ontwikkelingen binnen een geluidzone zijn gepland, dient met akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat een goede geluidssituatie gerealiseerd wordt. Onderhavig bestemmingsplan is een overwegend consoliderend plan. Omdat er geen nieuwe directe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Over het plangebied ligt geen geluidzone van een industrieterrein of de 35 Ke-contour van het vliegveld Gilze-Rijen. Industrielawaai en vliegtuiglawaai worden derhalve niet meer nader bekeken in onderhavig bestemmingsplan.

4.6.4 Conclusie

Omdat onderhavig bestemmingsplan niet direct voorziet in nieuwe ontwikkelingen is een geluidonderzoek als onderdeel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Luchtvaartwet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging, dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: *'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'*.

4.7.2 Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

4.7.3 Plangebied

Indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen 300 meter van rijkswegen, gemeten vanaf de rand van de weg, en/of indien een ontwikkeling 'in betekenende mate' bijdraagt, is een luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Binnen het plan zijn echter geen ontwikkelingen beoogd. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is consoliderend en heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Geur

4.8.1 Algemeen

De geur kan de beleving van de leefomgeving zowel positief als negatief beïnvloeden. De waardering van geur verschilt echter ook per persoon: wat de een vindt stinken, vindt de ander lekker ruiken. Hoewel de stoffen die de geur veroorzaken geen invloed hebben op de gezondheid, kan de hinder van geur toch een negatieve invloed hebben op de volksgezondheid. De doelstelling voor 2015 ten aanzien van geur luidt: *"Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor"*.

4.8.2 Beleid en regelgeving

Behalve voor veehouderijen (Wet geurhinder en veehouderijen, 2007) is er voor geur/stank geen op een wet gebaseerd normenstelsel van kracht. Beleid kan zich baseren op de Herziane nota stankbeleid uit 1994, plus de aanpassingen daarop verwoord in een brief van de Minister van VROM uit 1995. Uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. In het kort komt één en ander erop neer dat in het kader van de milieuvergunning het bevoegd gezag het acceptabel hinderniveau rond een bedrijf bepaalt. De mate van hinder kan onder andere worden bepaald via een belevingsonderzoek, hinderenquête, klachtenregistratie enz. Planologische ontwikkelingen worden momenteel ook getoetst op het aspect geurhinder: zowel de toetsende overheid (provincie) door het vertalen van geuremissie in afstandseisen, als de industrie door het eisen van afstand aan oprukkende woonbebouwing.

4.8.3 Plangebied

Binnen het plangebied zijn geen geurcirkels van agrarische bedrijven of industriële geurhinder aanwezig.

4.8.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen geurhindercontouren aanwezig. Geconcludeerd kan worden, dat het aspect 'geur' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

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

4.9.2 Beleid en regelgeving

Regelgeving

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

- Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Basisnet weg en spoor (Besluit transportroutes externe veiligheid));
- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.9.3 Plangebied

Voor wat betreft externe veiligheid is in het plangebied een aantal invloedsgebieden van belang.

Transport van gevaarlijke stoffen

Er zijn voor externe veiligheid geen relevante wegen en/of buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Op een afstand van circa 2 kilometer ten noorden van het plangebied loopt het spoortraject Breda - Tilburg. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Gezien de grote afstand van het spoor ten opzichte van het plangebied zijn er geen significante risico's te verwachten. Dit spoortraject wordt dan ook verder buiten beschouwing gelaten.

Risicovolle bedrijven

Voor bepaalde risicovolle bedrijven met gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen kwetsbare objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Als grenswaarde voor het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen geldt de 10^{-6} per jaar contour (een kans van 1 op 1.000.000). Ook beperkt kwetsbare objecten zoals grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} per jaar contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen.

Voor het groepsrisico is sprake van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare functies.

Nabij het plangebied is een tweetal LPG-tankstations gelegen, namelijk:

- ESSO Trumpi, Zwijnsbergenstraat 210.
- Tankstation Tanky AVIA, Allerheiligenweg 100/A.

In de beleidsvisie externe veiligheid heeft de gemeente Breda met betrekking tot bestaande LPG-tankstations in woongebieden het volgende opgenomen:

Woongebieden: Risico's uitsluiten en beperken

Onder woongebieden zijn niet alleen woonfuncties bedoeld, maar ook ondersteunende functies om een gebied bewoonbaar te maken, zoals winkels en maatschappelijke voorzieningen. Het woongebied behelst al de stedelijke gebieden buiten de bedrijventerreinen en stroomgebieden om. In dit woongebied is een aantal LPG tankstations gelegen. Aangezien het woongebied leefbaar moet blijven is het voor dit gebied van belang de risico's zoveel mogelijk uit te sluiten dan wel te beperken.

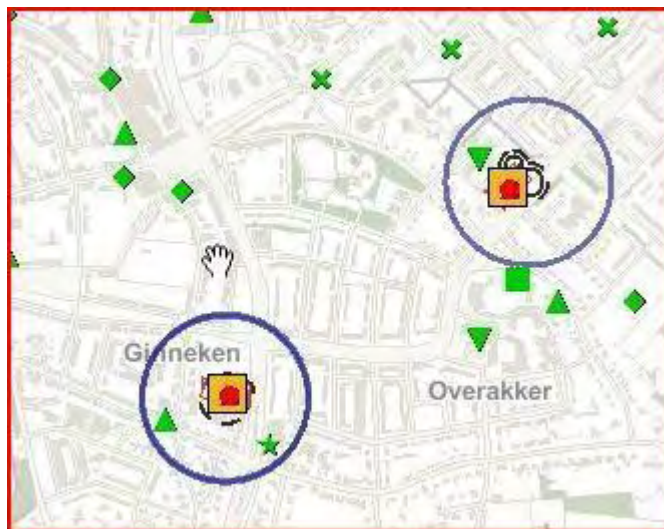
In het woongebied geen nieuwe risicobronnen toestaan

Binnen de woongebieden van Breda zijn nieuwe Bevi-inrichtingen, waaronder dus ook LPG-tankstations, uitgesloten. Dit dient als zodanig opgepakt te worden in de relevante bestemmingsplannen. Voor de vestiging van nieuwe LPG-tankstations voert de gemeente een locatiebeleid dat gericht is op het weren van nieuwe LPG-tankstations op locaties waar knelpunten met de omgeving kunnen ontstaan, zoals woonbuurten.

Terughoudendheid met ontwikkelingen binnen invloedsgebied LPG-tankstations

In Breda liggen enkele LPG-tankstations, waarbij het risico reeds rond of boven de oriënterende waarde van het groepsrisico ligt. Door bij deze LPG-tankstations geen nieuwe ontwikkelingen toe te staan binnen het zogenaamde invloedsgebied, wordt de risicosituatie daar bevroren, totdat eventuele bronmaatregelen, conform het LPG-convenant, de aanwezige risico's verlagen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn LPG tankstations aangemerkt als risicobedrijf. In figuur 4.4 zijn de invloedsgebieden van de LPG tankstations die zich over het plangebied uitstrekken inzichtelijk gemaakt. Buiten deze invloedsgebieden heeft het gebruik van gevaarlijke stoffen geen invloed op mogelijke toekomstige ontwikkelingen.



Figuur 4.4 Risicocontouren tgv de LPG-tankstations (invloedsgebieden zijn in het blauw aangegeven)

ESSO Trumpi, Zwijnsbergenstraat 210

Zoals hierboven al is vermeld, is nabij het plangebied het LPG-tankstation ESSO Trumpi gelegen waarvan het invloedsgebied over het plangebied reikt. Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Voor de PR-contour (10^{-6} per jaar contour) bij LPG-tankstations zijn in het Bevi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn. Voor het onderhavige tankstation, is een reservoir van 20 m³ aanwezig en is de doorzet van LPG is begrensd tot ten hoogste 1.000 m³ per jaar. De volgende afstanden gelden ten aanzien van:

- het LPG vulpunt: 35 meter (getoetst aan een bestaande situatie),
- het LPG vulpunt: 45 meter (getoetst aan een nieuwe situatie);
- het ondergronds LPG reservoir: 25 meter;

- de LPG afleverzuil: 15 meter.

Het plangebied is gelegen buiten de bovengenoemde PR 10^{-6} per jaar contour. Dat betekent dat wat deze contour betreft, er aan de normstelling wordt voldaan.

Groepsrisico

Een LPG-tankstation heeft, ingevolge de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), vanaf het LPG vulpunt en het LPG reservoir een invloedsgebied van 150 meter.

Het aantal personen binnen een invloedsgebied moeten worden meegenomen bij de bepaling van het groepsrisico. De invloedsgebieden overlappen slechts deels het plangebied. Binnen dat deel van de invloedsgebieden is een vijftal woningen (deels) gelegen. De invloed van het plangebied op de hoogte van het groepsrisico is derhalve nihil.

Verantwoording groepsrisico ingevolge artikel 13 van het Bevi:

a. de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de desbetreffende inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;

In het deel van de invloedsgebieden gelegen in het plangebied is een vijftal woningen gelegen.

b. het groepsrisico van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft en in een geval als bedoeld in artikel 4, derde lid, tevens de bijdrage van de verandering van de inrichting aan het totale groepsrisico van de inrichting, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;

De invloedsgebieden overlappen voor een klein deel het plangebied. De bijdrage van de aanwezigen in het plangebied aan het groepsrisico is derhalve nihil.

c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico (inrichting gerelateerd);

Door de maatregelen uit het Convenant LPG-autogas (hittewerende coating op LPG tankauto's en het gebruiken van een verbeterde losslang) en doorzetbeperking is het groepsrisico al aanzienlijk afgenomen.

d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico (ruimtelijk gerelateerd);

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen, die leiden tot een toename van het groepsrisico, worden niet mogelijk gemaakt.

e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de inrichting;

Geen. Zie hierboven onder c.

f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

Niet van toepassing. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen, die leiden tot een toename van het groepsrisico, worden niet mogelijk gemaakt.

g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Geen. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen, die leiden tot een toename van het groepsrisico, worden niet mogelijk gemaakt.

h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;

De gemeente Breda en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn ingericht om tijdig de benodigde technische hulpverleningscapaciteit te leveren.

i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet;

In het invloedsgebied dat gelegen is in het plangebied is slechts een vijftal woningen gelegen. Het gaat niet om (groepen van) verminderd zelfredzame personen. Er zijn voldoende ontsluitingswegen.

Tankstation Tanky AVIA, Allerheiligenweg 100/A.

Zoals hierboven al is vermeld, is nabij het plangebied het LPG-tankstation tankstation Tanky Avia gelegen waarvan het invloedsgebied over het plangebied reikt. Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Voor de PR-contour (10^{-6} per jaar contour) LPG-tankstations zijn in het Bevi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn. Voor het onderhavige tankstation, is een reservoir van 20 m³ aanwezig. De doorzet is beperkt tot ten hoogste 1.000 m³ per jaar. De volgende afstanden gelden ten aanzien van:

- het LPG vulpunt: 35 meter (getoetst aan een bestaande situatie),
- het LPG vulpunt: 45 meter (getoetst aan een nieuwe situatie);
- het ondergronds LPG reservoir: 25 meter;
- de LPG afleverzuil: 15 meter.

Het plangebied is gelegen buiten de bovengenoemde PR 10^{-6} per jaar contouren. Dat betekent dat wat deze contouren betreft er aan de normstelling wordt voldaan.

Groepsrisico

Een LPG-tankstation heeft, ingevolge de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), vanaf het LPG vulpunt en het LPG reservoir een invloedsgebied van 150 meter.

Het aantal personen binnen een invloedsgebied moeten worden meegenomen bij de bepaling van het groepsrisico. De invloedsgebieden overlappen deels het plangebied.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bedraagt 1.

In 2010 is door Adviesbureau DHV een groepsrisicoberekening uitgevoerd in het kader van een milieuvergunningprocedure. Hieruit blijkt dat het groepsrisico, uitgaande van een LPG doorzet van ten hoogste 1.000 m³ per jaar, 6,2 bedraagt.

Doordat de LPG doorzet is beperkt, er venstertijden zijn verbonden aan de milieuvergunning en door de maatregelen die zijn opgenomen in het convenant LPG autogas en geformaliseerd zullen gaan worden in het nieuwe Besluit LPG tankstations milieubeheer zal het groepsrisico dalen tot 1,3. De maatregelen waar het om gaat zijn het aanbrengen van een hittewerende coating aan de LPG tankauto's en het gebruiken van een verbeterde losslang. Deze maatregelen zullen naar verwachting in 2013 worden geformaliseerd in het Besluit LPG tankstations milieubeheer. Feitelijk zijn ze inmiddels al wel uitgevoerd.

In het deel van de invloedsgebieden dat is gelegen in het plangebied zijn geen groepen verminderd zelfredzame mensen aanwezig.

In dit geval gaat het om een bestaand tankstation. Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Binnen het plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor het groepsrisico zal toenemen. Bovendien worden, door de genomen maatregelen zoals hierboven zijn omschreven, de risico's zoveel als mogelijk beperkt.

Verantwoording groepsrisico ingevolge artikel 13 van het Bevi:

- a. de aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de desbetreffende inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;

In het deel van de invloedsgebieden gelegen in het plangebied zijn meerdere eengezinswoningen gelegen. Door adviesbureau DHV is in 2010 een risicoberekening uitgevoerd, zie bijlage.

- b. het groepsrisico van de inrichting waarop dat besluit betrekking heeft en in een geval als bedoeld in artikel 4, derde lid, tevens de bijdrage van de verandering van de inrichting aan het totale groepsrisico van de inrichting, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;

Zie de door adviesbureau DHV uitgevoerde risicoberekening.

- c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico (inrichting gerelateerd);
Door de maatregelen uit het Convenant LPG-autogas (hittewerende coating op LPG tankauto's en het gebruiken van een verbeterde losslang), de doorzetbeperking en het opleggen van venstertijden is het groepsrisico aanzienlijk afgenomen.
- d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico (ruimtelijk gerelateerd);
Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen, die leiden tot een toename van het groepsrisico, worden niet mogelijk gemaakt.
- e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de inrichting;
Geen. Zie hierboven onder c.
- f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
Niet van toepassing. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen, die leiden tot een toename van het groepsrisico, worden niet mogelijk gemaakt.
- g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
Geen. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen, die leiden tot een toename van het groepsrisico, worden niet mogelijk gemaakt.
- h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt of mede veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting;
De gemeente Breda en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant zijn ingericht om tijdig de benodigde technische hulpverleningscapaciteit te leveren.
- i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp voordoet;
In het invloedsgebied zijn geen (groepen van) verminderd zelfredzame personen aanwezig. Er zijn voldoende ontsluitingswegen.

4.9.4 Conclusie

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn voor externe veiligheid geen relevante (spoor)wegen en/of buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied gelegen. Er zijn twee LPG-tankstations net buiten het plangebied gelegen waarvan de invloedsgebieden over het plangebied reiken. De bijdrage van de aanwezigen in het plangebied aan het groepsrisico is beperkt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, 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 is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor 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.

5.2.2 Indeling

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 5.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, 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).

5.2.3 Voorliggend bestemmingsplan

De basis van het bestemmingsplan 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 afwijkingsprocedure dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Het plangebied kan daarom in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een overwegend geconsolideerd gebied.

5.3 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende (dubbel)bestemmingen voor:

- Bedrijf
- Detailhandel
- Gemengd-1
- Gemengd-2
- Groen
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Natuur
- Sport
- Verkeer
- Water
- Wonen
- Waarde-Archeologie
- Leiding-Water

In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid (slechts) 2 bedrijvenbestemmingen voor. Het betreft een bedrijf aan de Mastland 16 (ijsbereider) en een perceel naast de Allerheiligenweg 83. De bestemming ziet op een continuering van het gebruik van de gronden en opstallen als bedrijf. Op deze gronden zijn bedrijven in categorie 1 en 2 volgens de in de planregels opgenomen bijlage toelaatbaar. Daarnaast is in de planregels middels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat ook nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie mogelijk zijn via een omgevingsvergunning, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

De grotere nutsinstallaties die niet-vergunningsvrij zijn, zijn met een aanduiding 'nutsvoorziening' aangeduid. Andere (kleinschalige) meet- en regelkasten die noodzakelijk zijn in de organisatie van het leidingnet zijn onder andere binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwregels (bouwhoogte, bebouwingspercentage) zijn grotendeels op basis van de aanwezige bebouwing en de vigerende situatie vastgelegd.

Detailhandel (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen voor een aantal locaties in het plangebied, zoals de locaties aan de Valkenierslaan 47 en aan de Allerheiligenweg (Aldi en fietsenwinkel). Een supermarkt en volumineuze detailhandel zijn uitgesloten, uitgezonderd de locatie aan de Allerheiligenweg 85. De huidige bebouwing is uitgangspunt voor de bestemmingsregeling. Aan de locatie Valkenierslaan 47 is tevens de aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend.

Gemengd-1 (artikel 5)

Aan de Jorisstraat en het Erasmusplein zijn van oudsher verschillende functies aanwezig, zoals detailhandel en horeca. Om flexibiliteit te waarborgen en leegstand te voorkomen, is de diversiteit aan functies ook in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Detailhandel in de vorm van volumineuze detailhandel en een supermarkt zijn niet toegestaan, uitgezonderd de supermarkt aan de Jorisstraat. Deze is positief bestemd met de aanduiding 'supermarkt'. De bestaande horecavestigingen zijn positief bestemd; in aantal kunnen ze echter niet toenemen. De woningen op de verdiepingen zijn eveneens positief bestemd. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Gemengd-2 (artikel 6)

Deze bestemming is toegekend aan een aantal locaties, zoals bijvoorbeeld de bibliotheek aan de Allerheiligenweg en het 'Fatima-complex' op de hoek van de Fatimastraat-Viveslaan. Op deze locaties zijn verschillende functies aanwezig die met name sociaal-maatschappelijk gericht zijn. Naast maatschappelijke voorzieningen zijn echter ook sportvoorzieningen, voorzieningen gericht op cultuur

en ontspanning, dienstverlening en kantoren toegestaan. Zo is flexibiliteit in gebruik gewaarborgd. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' aan de Overakkerstraat 190-192 is tevens een woning toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aan de Overakkerstraat 204 maximaal 4 woningen.

Groen (artikel 7)

Binnen deze bestemming is het openbare groen opgenomen dat een structurele betekenis heeft voor het gebied. Het verschil met het groen uit bijvoorbeeld de bestemming 'Verkeer' is dat in de bestemming 'Groen' de structurele en waardevolle groenvoorzieningen zijn opgenomen. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondergeschikte verhardingen, zoals voet- en fietspaden en toegangswegen tot de woningen, 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.

Horeca (artikel 8)

In het plangebied is één solitaire horecavestiging aanwezig. Het betreft een restaurant aan de Ulvenhoutselaan 96. Een restaurant behoort tot horecacategorie 2. Tevens is één woning op de verdieping aanwezig. Deze woning is eveneens positief bestemd, waarbij echter in de regels is aangegeven dat méér dan 1 woning niet is toegestaan.

Kantoor (artikel 9)

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan een kantoorlocatie, gelegen op de hoek van de Overakkerstraat en Van 't Hoffstraat. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte en het bouwvlak zijn vastgelegd op basis van de bestaande bebouwing.

Maatschappelijk (artikel 10)

De verschillende maatschappelijke voorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zoals onderwijs-, zorg- en (kinder)opvangvoorzieningen. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk, zodat verschuivingen binnen de maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgevangen zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. Daarnaast is specifiek aangegeven waar een aanvullende functie, zoals bijvoorbeeld een begraafplaats, mogelijk is.

Natuur (artikel 11)

In het zuiden van het plangebied is natuur aanwezig. De natuurbestemming biedt een kader voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aan de gronden eigen zijnde natuur- en landschapswaarden. Vanwege de aanwezige natuur- en landschapswaarden mogen niet zonder meer bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. Medegebruik voor (extensieve) recreatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Sport (artikel 12)

Voor de aanwezige voetbalvelden en voetbalvereniging De Baronie en fitnesscentrum Club Fysio is de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine toegestaan. Zelfstandige horeca is niet wenselijk en dus ook niet mogelijk gemaakt.

Ook zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen, zoals buitenschoolse opvang (bso) mogelijk gemaakt, aangezien het bijbehorende clubhuis een goede locatie is voor dergelijke voorzieningen overdag. Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Voor het fitnesscentrum aan de Allerheiligenweg 83 is tevens de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen, waarmee specifiek voor deze locatie functies als een diëtiste en de Arbodienst mogelijk worden gemaakt.

Verkeer (artikel 13)

Alle wegen en het (verharde) verblijfsgebied binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Ook vallen de aanwezige garageboxen onder deze bestemming. Deze zijn aangeduid met de aanduiding 'garage'.

Water (artikel 14)

Aan de waterloop de Bavelse Leij is een waterbestemming toegekend.

Wonen (artikel 15)

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit woongebied. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden en andere privé-ruimten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, oriëntaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definiëring van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan 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. 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. Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekening houdend met de betreffende bouwregels, mogelijk.

Woningvermeerdering is echter niet toegestaan. Om dit principe juridisch vast te leggen en te voorkomen dat meer dan één woning gerealiseerd wordt, is in de planregels een aantal regels opgenomen. Als eerste is bepaald dat het bestaand aantal bouwpercelen niet mag worden vermeerderd. Op die manier wordt perceelsplitsing en de mogelijkheid om daarop extra woningen te bouwen op basis van dit bestemmingsplan, uitgesloten. Tevens is bepaald dat per bouwperceel maximaal één hoofdgebouw is toegestaan. Op een bouwperceel mogen dus niet meer hoofdgebouwen worden gebouwd om zo meer woningen te kunnen realiseren. Als laatste is bepaald dat per hoofdgebouw maximaal één woning is toegestaan, tenzij reeds meerdere woningen aanwezig zijn of met een aanduiding is aangegeven hoeveel woningen nog maximaal gebouwd mogen worden. Aanvullend hierop is in de gebruiksregels opgenomen dat een zelfstandige woning in een gebouw, anders dan een hoofdgebouw (aan- en uitbouw of bijgebouw), niet is toegestaan.

Aan een aantal locaties is een woonbestemming toegekend, maar is ook ander gebruik toegestaan. Dit is met een aanduiding aangegeven. Het betreft onder andere de volgende locaties.

Ter plaatse van de Ulvenhoutselaan 92-94 zijn de aanduidingen 'horeca' en 'maximum aantal wooneenheden' toegekend. In het bestemmingsplan 'Breda Zuid, Ulvenhoutselaan 92-94' is het planologisch mogelijk gemaakt om hier horeca in de vorm van een eetgelegenheid te realiseren met een maximum oppervlakte van 70 m² en 3 woningen. Dit is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Voor de locatie aan de Bavelseelaan 131-143 (aannemersbedrijf Van Segeren en installatiebedrijf Gabriëls) is het bestemmingsplan 'Breda Zuid, Bavelseelaan 131-143 vastgesteld (onherroepelijk op 2 februari 2012) op grond waarvan 8 woningen gerealiseerd mogen worden. Op de verbeelding is specifiek aangeduid (maximum aantal wooneenheden), dat 8 woningen gerealiseerd mogen worden met specifieke bouwregels, zoals een nokrichting van de kap die oost-west georiënteerd dient te zijn.

Ter plaatse van de Ulvenhoutselaan 85 staat een rijksmonument (voormalige water/elektriciteitsfabriek). Gelet op de vigerende bestemming en de feitelijke situatie is de aanduiding 'gemengd' toegekend, zodat het pand ook voor bijvoorbeeld kantoordoeleinden, zoals dat nu al deels het geval is, maatschappelijke doeleinden en bedrijfjes, gebruikt kan worden.

Op de hoek bij het Crispijnhof is een kapper gevestigd; deze is aangeduid met de aanduiding 'dienstverlening'.

Een winkel met daarnaast een kantoor aan de Valkenierslaan 197 heeft de aanduidingen 'detailhandel' respectievelijk 'kantoor' gekregen.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan waar dat met een aanduiding 'gestapeld' is aangeduid. Op een dergelijke locatie zijn dus ook grondgebonden toegestaan. Maar op een locatie waar geen aanduiding 'gestapeld' is opgenomen, zijn geen gestapelde woningen toegestaan (tenzij reeds aanwezig).

Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat

verstaan wordt onder welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen.

De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is opgenomen of als de bestaande maatvoering reeds hoger is. Als op de verbeelding alleen een maximale bouwhoogte is aangeduid, mag de goothoogte gelijk zijn aan die bouwhoogte. Dit betreft bijvoorbeeld de woningen met een plat dak, waarbij de goothoogte vaak gelijk is aan de bouwhoogte.

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan in het hoofdgebouw. In de begripsbepaling van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit' is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Dergelijke activiteiten in een bijgebouw zijn via een afwijking van de gebruiksregels wel mogelijk als voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden in de planregels. Voor een aantal van deze aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de wijk is deze 'vrijstelling' verleend. De verleende vrijstelling hoeft niet te worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan en dus hoeft de woonbestemming op het betreffende perceel niet gewijzigd te worden. Een aan-huis-verbonden beroep in een bijgebouw dat middels een afwijking is verleend is dus legaal en passend binnen onderhavig bestemmingsplan.

Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse afwijking om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden (mantelzorg) mogelijk te maken.

Waarde - Archeologie (artikel 16)

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 en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelsd van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning 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 onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Leiding - Water (artikel 17)

De waterleiding, die in het zuiden van het plangebied ligt, over de percelen Ulvenhoutselaan 83-85 heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Water' gekregen. Deze gronden mogen niet bebouwd worden, tenzij een omgevingsvergunning wordt verleend, waarbij advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Algemene gebruiksregels (artikel 20)

In dit artikel zijn enkele bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels (artikel 21)

Grondwaterbeschermingsgebied

In het zuiden van het plangebied ligt een deel van een grondwaterbeschermingsgebied. Hiervoor is de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen en zijn de gronden bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening. Bouwwerken mogen alleen worden gebouwd als het belang van de grondwaterbescherming in voldoende mate is geborgd.

Waterwingebied

In het zuiden van het plangebied ligt een waterwingebied. De gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening, waaronder het winnen van drinkwater.

Wro-zone zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

De gronden die zijn aangeduid als zoekgebied voor het behoud en herstel van watersystemen zijn tevens bestemd voor het behoud en herstel van watersystemen. Bebouwing is alleen toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud en beheer van watersystemen.

Wro-zone zoekgebied voor ecologische verbindingszone

De gronden die zijn aangeduid als zoekgebied voor een ecologische verbindingszone, zijn tevens bestemd voor het verwezenlijken, behoud en beheer van een ecologische verbindingszone. Bebouwing is alleen toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud en beheer van een ecologische verbindingszone.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing grondexploitatiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een 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;
- 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/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én 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 andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

6.3 Financiële haalbaarheid

Conserverend plan

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat niet zonder het voeren van een aparte procedure extra woningen (woningvermeerdering is uitgesloten) mogen worden gebouwd. Er bestaat dus geen noodzaak tot het stellen van regels omtrent woningbouwcategorieën, omdat het hier een bestaande wijk betreft waar binnen dit plan geen nieuwe woningen met directe bouwtitel mogen worden gebouwd. Ook hoeven er geen eisen meer gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd. Er hoeven geen kosten verhaald te worden en een exploitatieplan is dus niet nodig.

Kosten bestemmingsplan

Het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn geïnitieerd en gefinancierd door de gemeente Breda. Voor de actualisering van bestemmingsplannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld, dit bestemmingsplan wordt daaruit bekostigd. Hiermee wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

HOOFDSTUK 7 Communicatie

7.1 Inleiding

In de Wro is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Als eerste wordt een concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dat stadium vindt ook het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie en de inspraak (paragraaf 7.2.1 en 7.2.2). Indien dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 7.2.3).

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat, dienst Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
4. Ministerie van Defensie, DVD, Directie Zuid, Tilburg;
5. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, regio Zuid, Amersfoort;
6. N.V. Nederlandse Gasunie, Waddinxveen;
7. Brabant Water, Breda;
8. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
9. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
10. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
11. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
12. Enexis, 's-Hertogenbosch;
13. Ziggo, Den Haag;
14. Intergas N.V., Oosterhout;
15. ZLTO, afdeling Breda, Teteringen;
16. Tennet, Arnhem;
17. Staatsbosbeheer, regio Zuid;
18. Wijkraad IJpelaar;
19. Wijkraad Overakker;
20. Wijkraad Ginneken is Ginneken.

De instanties hebben tot 26 november 2012 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 6, 7, 12 en 16 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1, 2, 3, 6, 12 en 16 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. Brabant Water heeft wel inhoudelijk gereageerd. Deze reactie is hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

Vooroverlegreactie

Brabant Water

Samenvatting:

Verzocht wordt de legenda aan te passen. Verder wordt verzocht op de verbeelding voor de aanduiding grondwaterbeschermingsgebied, de arcering conform bijlage 5 van de SVBP 2008 te gebruiken en in de toelichting te verwijzen naar de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Tevens wordt verzocht de (drink)watertransportleiding ter hoogte van het waterwingebied 'Ginneken' aan te duiden, inclusief een belemmeringszone (3 meter uit het hart van de leiding) en regels hiervoor op te nemen.

Beantwoording:

De aanduiding van het grondwaterbeschermingsgebied is overeenkomstig bijlage 5 van de SVBP 2008 weergegeven op de verbeelding.

In de toelichting is in paragraaf 4.3 verwezen naar de Provinciale milieuverordening. Tot slot is de drinkwatertransportleiding aangeduid op de verbeelding (Leiding-water) en zijn er regels over opgenomen in artikel 17.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast.

7.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 oktober tot en met 21 november 2012 voor inspraak terinzage gelegen. Op 15 november 2012 is tevens een inloopbijeenkomst gehouden. Daarnaast is huis-aan-huis informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan en de mogelijkheid van inspraak. Ook is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over de terinzagelegging van het concept-ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid tot inspraak.

Inspraakreacties

Er zijn 19 inspraakreacties binnengekomen, De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

1. J. Baneke mede namens E. Kroese

Samenvatting

Indieners zijn eigenaren van het pand aan de Allerheiligenweg 85. In het conceptontwerpbestemmingsplan is hieraan een detailhandelsbestemming toegekend met de aanduiding 'supermarkt'. Verzocht wordt de bestemming zodanig te verruimen, zodat er ook maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Het pand is immers aangekocht met het doel er ooit een medisch centrum in te kunnen vestigen.

Ten tweede wordt verzocht de verdieping te mogen gebruiken als showroom en kantoor. De commissie bezwaarschriften heeft in het kader van de behandeling van de bezwaren tegen de omgevingsvergunning voor de functiewijziging ten behoeve van een AHOED hierover vermeld dat dit mogelijk was.

Beantwoording:

In de vigerende bestemmingsplannen 'Breda Zuid' en 'Breda Zuid, partiële herziening 2005' heeft de locatie een bedrijfsbestemming met een stipaanduiding. Op grond van de bijbehorende regels en bijlagen is detailhandel op de begane grond toegestaan. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is in 2012 een supermarkt (Aldi) in het pand gevestigd. Er is een huurovereenkomst van 10 jaar overeen gekomen. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom het gebruik voor detailhandelsdoeleinden en specifiek ook voor een supermarkt positief bestemd.

In 2011 is echter ook een omgevingsvergunning voor een functiewijziging aangevraagd voor het vestigen van een AHOED. In eerste instantie heeft het college het verzoek om een omgevingsvergunning tot het wijzigen van het functiegebruik geweigerd. Bij besluit van 2 december 2011 heeft het college echter, naar aanleiding van een bezwaarschrift van indieners, besloten alsnog de omgevingsvergunning voor een functiewijziging ten behoeve van het vestigen van een AHOED in het pand aan de Allerheiligenweg 85 te verlenen. Om ook daadwerkelijk een AHOED te kunnen vestigen, is echter ook een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Deze is tot op heden niet aangevraagd. Aangezien er nu een supermarkt in het pand is gevestigd en met de supermarkt een langdurig huurcontract is overeengekomen, is het niet aannemelijk dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nog wordt aangevraagd. De omgevingsvergunning voor de functiewijziging van het gebruik ten behoeve van een AHOED blijft overigens wel van kracht.

Wat betreft het verzoek de verdieping te mogen gebruiken als showroom en kantoor, wordt het volgende opgemerkt. De vigerende bedrijfsbestemming op grond van de bestemmingsplannen 'Breda-Zuid' en 'Breda Zuid, partiële herziening 2005' stond het gebruik van een showroom en/of kantoor op de verdieping niet toe. Echter, op basis van het overgangsrecht was het gebruik wel toegestaan. Aangezien de verdieping al ruim een jaar niet meer in gebruik is als showroom en/of kantoor, is dit overgangsrecht niet meer van toepassing. Op basis van de detailhandelbestemming in het voorliggende bestemmingsplan is echter het gebruik van de verdieping voor

detailhandelsdoeleinden (zoals bijvoorbeeld een showroom) wel mogelijk. Indien er een concreet plan is om de verdieping voor andere doeleinden dan detailhandel te gebruiken, kan eventueel een verzoek om een omgevingsvergunning voor een functiewijziging worden aangevraagd. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

2. de heer en mevrouw Joosen

Samenvatting

Sinds 1995 hebben indieners een winkel met reparatieruimte aan de Valkenierslaan 197. Aan het Mastland vindt levering van goederen plaats. Het pand aan de Valkenierslaan 197a wordt verhuurd als kantoorruimte. De woning aan de Valkenierslaan 199 wordt verhuurd aan hun zoon. Aangezien indieners, gelet op hun leeftijd van bijna 65 jaar, op korte termijn willen stoppen met hun bedrijf/winkel, verzoeken zij de gebruiksmogelijkheden flexibel te houden.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid' heeft de locatie een woonbestemming. Tevens is een stip aangeduid op het perceel Valkenierslaan 197, op grond waarvan ook op de begane grond detailhandel mogelijk is. In 1988 is een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden van de kantoorruimte, die al aanwezig was. Feitelijk is ter plaatse van de Valkenierslaan 197 een winkel gevestigd met op de verdieping en in het naastgelegen pand aan de Valkenierslaan 197a kantoorruimte.

Gelet op de feitelijke situatie en het bestemmingsplan 'Breda Zuid' is een woonbestemming toegekend met de aanduidingen 'detailhandel' en 'kantoor'.

De verbeelding en regels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

3. BB architecten namens de heer Bagijn

Samenvatting

Verzocht wordt de bestemming van Mastland 23 te wijzigen van 'Bedrijven' naar 'Wonen' en 'Bedrijven'. Zo kan een woning met een bedrijfsruimte gerealiseerd worden.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden een woonbestemming met een stipaanduiding. Op grond van de bij de regels behorende bijlage is hier tevens op de begane grond een bedrijf toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan is wonen ter plaatse niet meer toegestaan. Er is feitelijk ook geen sprake van een woning. En in het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het beleid en de consequenties hiervan gelden voor het gehele grondgebied van Breda.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In navolging van zijn inspraakreactie heeft indiener een initiatiefplan ingediend voor het realiseren van een woning met bedrijfsruimte ter plaatse van het Mastland 23. Een aanvraag om omgevingsvergunning is echter nog niet ingediend. In het voorliggende bestemmingsplan is daarom nog geen rekening gehouden met dit plan. Indien voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en deze wordt ook verleend, dan zal in het vast te stellen bestemmingsplan het bouwplan alsnog positief bestemd worden.

In het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' nieuwe woningbouw uitgesloten.

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, op grond waarvan een woonbestemming is toegekend, en mede gelet op het ingediende initiatiefplan, is de bestemming in het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen' met de aanduiding 'bedrijf'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast.

4. J. Laurijssen

Samenvatting

Indiener is eigenaar van de gronden met een woonbestemming gelegen ten zuiden van de Valentijnlaan met een oppervlakte van 9395 m². Indien het perceel is gesplitst, blijft er nog een ruim perceel over van ca 3000 m², waar momenteel een tennisbaan en tuin zijn gesitueerd.

Bij besluit van 31 maart 2010 is een verzoek om meerdere woningen op de percelen te mogen toevoegen, afgewezen. Indiener verzoekt nu zijn perceel te mogen splitsen met behoud van en versterking van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit, zodat een woning kan worden toegevoegd.

Beantwoording:

In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat gronden waarop indiener een woning wil toevoegen in de groenblauwe mantel liggen (zie paragraaf 3.3.1). Het toevoegen van nieuwbouwwoningen is in dit gebied niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn alleen mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem-, waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitverbetering van deze functie of het (cultuurhistorisch waardevolle)landschap.

Verder wordt nog opgemerkt dat bij brief van 31 maart 2010 het college heeft laten weten geen medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van de percelen ten zuiden van de Valentijnlaan ten behoeve van woningbouw. Belangrijkste reden hiervan was dat er geen sprake was van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie indien extra woningbouw zou worden toegevoegd. Het gebied zou worden verdicht en de overgang naar het buitengebied zou verloren gaan. Het toevoegen van 1 woning verandert dit standpunt niet, er is immers nog steeds sprake van uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag in de vorm van woningbouw. Dit leidt tot een aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de locatie en de directe omgeving.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

5. W. Bongers en M.Pach

Samenvatting

a. Bouwgrens

Indieners hebben bezwaar tegen de ligging van het bouwvlak van hun woning aan de Govaart Thielen Akker 18. Het bouwvlak is gewijzigd ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Verzocht wordt de zijdelingse bouwgrens zodanig te wijzigen dat:

- de zijdelingse perceelgrens parallel komt te liggen aan het voetpad;
- deze richting de voorgevel doorloopt tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Op deze manier zou de woning eventueel in de toekomst uitgebreid kunnen worden en levensloopbestendig gemaakt kunnen worden of uitgebreid kunnen worden voor mantelzorg.

Beantwoording:

Het bouwvlak op de verbeelding is aangepast, zodat indiener nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden heeft.

b. Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt gewijzigd van 50% naar 40%, omdat de woning wordt aangemerkt als een vrijstaande woning. Verzocht wordt een bebouwingspercentage van 50% te handhaven.

Beantwoording:

Volgens de begripsbepalingen wordt de woning van indiener niet als 'vrijstaande woning', maar als een 'geschakelde woning' aangemerkt. De begripsbepaling van een geschakelde woning luidt als volgt: "een woning, waarvan het hoofdgebouw aan een zijde op de bouwperceelgrens is gebouwd en door middel van aan- of uitbouwen of een aangebouwd bijgebouw geschakeld is met een ander hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel;"

Voor het type geschakelde woningen geldt op grond van de planregels een bebouwingspercentage van 50%. Voor het bouwperceel van indiener is dus een bebouwingspercentage van 50% van toepassing.

c. Verbod kamerverhuur

Verzocht wordt om in de eigen woning minimaal 3 kamers te mogen verhuren.

Beantwoording:

In de planregels is de mogelijkheid opgenomen om als eigenaar van een woning maximaal 2 kamers te verhuren aan maximaal 2 personen. De regels zijn aangepast.

d. Bouwdiepte

In het huidige bestemmingsplan is de bouwdiepte onbeperkt. Onduidelijk is wat het beperken van de bouwdiepte betekent in geval mensen de woonkamer willen uitbreiden of een slaapkamer/badkamer op de begane grond willen realiseren.

Beantwoording:

De bouwdiepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen. Dit betekent dat het hoofdgebouw (inclusief de verdiepingen) een bouwdiepte mag hebben van maximaal 12 meter. De begane grond mag echter nog verder worden uitgebreid. Vergunningsvrij mag tot een diepte van 2,5 meter worden aangebouwd. Aanbouwen die dieper zijn dan 2,5 meter dienen te voldoen aan de bouwregels in het voorliggende bestemmingsplan. Zo dient onder andere rekening te worden gehouden met het maximum bebouwingspercentage van het perceel (in dit geval 50%).

e. Vergunningsvrij bouwen

De regels in artikel 15.2.3 (wonen) zijn onduidelijk in relatie tot de landelijke regels die gelden voor vergunningsvrij bouwen.

Beantwoording:

zie beantwoording onder d

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast (onderdelen a en c).

6. M. van Geenen

Samenvatting

Indiener woont aan de Valkenierslaan 192 en heeft een meubelwerkplaats in de achtertuin met een ingang aan de Matheneststraat 31d. In het vigerende bestemmingsplan maakt de werkplaats onderdeel uit van het bedrijventerrein en heeft het een werkbestemming. Verzocht wordt deze bestemming te handhaven.

Beantwoording:

Abusievelijk is de meubelwerkplaats niet juist bestemd in het conceptontwerp bestemmingsplan. De werkplaats heeft in het bestemmingsplan Breda Zuidoost een bedrijfsbestemming. Met de aanduiding 'bedrijf' is de meubelwerkplaats nu in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd. In de regels is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

De verbeelding en regels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

7. J. Tiesing namens, RST advocaten, Withof O.G. B.V. en Stichting tot behoud van het 19e en 20e eeuwse cultuurofgoed in Noord-Brabant

Samenvatting

a. Indiener hecht veel waarde aan het behoud van het Fatimacomplex aan de Fatimastraat/Viveslaan in zijn huidige vorm. Hierbij wordt verwezen naar de bezwaren/stukken bij de dossiers met betrekking tot de aan Amarant afgegeven sloopvergunning en de beslissing van het college om de voormalige kleuterschool niet als gemeentelijk monument aan te merken.

Verzocht wordt de bestemming van een gedeelte van het Fatima-complex, waaronder de gronden van de voormalige kleuterschool te wijzigen van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd-2'. Dit verruimt de gebruiksmogelijkheden van de voormalige kleuterschool en brengt het in evenwicht met de gebruiksmogelijkheden elders in het complex. Dit bevordert dat de voormalige kleuterschool als onderdeel van het Fatimacomplex behouden blijft. Bovendien zal de wens of behoefte om ter plaatse nieuwbouw te plegen, zo worden verminderd of zelfs worden weggenomen.

Beantwoording:

Gelet op de ruime bestemming in het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid', 'Bijzondere doeleinden', is de bestemming in het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd-2'. Deze bestemming sluit beter aan bij de oude bestemming en biedt meer flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden.

De verbeelding is aangepast.

b. Ten tweede wordt verzocht als maximaal toegestane hoogte de bestaande hoogte van de voormalige kleuterschool te hanteren. Mocht de voormalige kleuterschool toch gesloopt worden dan wordt de eenheid en samenhang van het Fatimacomplex gewaarborgd. Dit geldt ook voor het toegestane maximum bebouwingspercentage. Nieuwbouw dient kortom afgestemd te worden op het huidige complex.

Beantwoording:

De toegekende bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Indien de maximaal toegestane bouwhoogte en het bebouwingspercentage worden verlaagd, wordt de eigenaar beperkt in zijn bouw mogelijkheden. Ruimtelijk gezien is daar echter geen aanleiding toe. Een bouwhoogte van 10 meter is stedenbouwkundig op die locatie ook niet onaanvaardbaar. Dit is vergelijkbaar met een woning, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels (a) aangepast.

8. B. Korving namens Schonk, Schul & Compagnie

Samenvatting

Het pand aan de Fatimastraat 1-3 heeft momenteel meer dan 1000 m² bvo kantoorruimte en ca 850 m² expositieruimte/showroom. Tevens is indiener voornemens ca 300 m² kantoorruimte toe te voegen binnen de huidige bebouwing. Indiener verzoekt de planregel in artikel 6 met betrekking tot kantoorruimte met een oppervlakte van maximaal 500 m² te schrappen.

Beantwoording:

In artikel 6 zijn de regels met betrekking tot het kantoorgebruik aangepast. De regels zijn zodanig aangepast, dat 500 m² per kantoor is toegestaan. Zo kunnen er meerdere kleine zelfstandige kantoren in het pand gevestigd zijn. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt, dat het gebruik van het pand als makelaarskantoor niet als zelfstandig kantoor wordt aangemerkt, maar als dienstverlening. De planregels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

9. W. Waltjen en W. Oomen

Samenvatting

Het perceel Ulvenhoutselaan 79 heeft een kantoorbestemming gekregen. Indieners menen hierdoor in hun gebruiksmogelijkheden te worden beperkt, omdat in het vigerende plan het pand tevens voor woondoeleinden gebruikt mocht worden. Verzocht wordt een woonbestemming toe te kennen. Ten tweede verzoeken indieners het bouwvlak te wijzigen. Dit bouwvlak is naar hun mening te klein ten opzichte van de grootte van het perceel.

Beantwoording:

Gelet op de vigerende woonbestemming en het woonkarakter van de directe omgeving is de bestemming van het perceel is gewijzigd van 'Kantoor' naar 'Wonen' met de aanduiding 'kantoor'. Op grond hiervan mag het pand zowel voor woondoeleinden als kantoordoeleinden gebruikt worden. Tevens is het bouwvlak gewijzigd op de verbeelding.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

10. H. Kampers

Samenvatting

Indiener is sinds 2000 eigenaar van het pand aan de Overakkerstraat 188, voormalig zusterhuis. Het pand heeft eerst een kantoorbestemming gekregen en is als zodanig gebruikt. Sinds januari 2011 is het pand verhuurd aan Prinsjeshof BV en in gebruik als kinderdagverblijf. Indiener verzoekt de bestemming te verruimen, zoals bij het naastgelegen pand Copacabana, zodat het pand ook weer voor kantoordoeleinden gebruikt kan worden.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid' heeft het pand aan de Overakkerstraat 188 een ruime bestemming (Bijzondere doeleinden). Ruimtelijk en beleidsmatig gezien is het niet onwenselijk indien het pand gebruikt wordt door kleine bedrijfjes of kantoren, dienstverlening of voor cultuur en ontspanning. In overeenstemming met de vigerende bestemming en met de bestemming van het naastgelegen pand, is een flexibelere bestemming toegekend. De bestemming is gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd-2'. De verbeelding is aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

11. S. van Lonkhuizen

Samenvatting

Indiener bezit 3 percelen aan de Bavelse laan 3. Op deze percelen staan nu een woonhuis (2791), een garage (2790) en een loods met een bedrijfsbestemming (2789). Indiener wil op dit laatste perceel een woning realiseren en verzoekt dit mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan.

Beantwoording:

a. Op basis van de 'Partiële herziening Breda Zuid' uit 2005 is woningvermeerdering niet toegestaan. Het realiseren van een extra woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan dus al niet toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering ook niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de

beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

b. Abusievelijk is echter de loods, die in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming heeft, in het conceptontwerp bestemmingsplan voor woondoeleinden bestemd. In het voorliggende bestemmingsplan is aan de loods de aanduiding 'bedrijf' toegekend, zodat in de loods bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de milieucategorie 1 en 2. De gebruiksmogelijkheden zijn dus op dat punt ongewijzigd. De verbeelding en regels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels (b) aangepast.

12. R. Maas, namens Maas-Jacobs Vastgoed BV

Samenvatting

Maas-Jacobs heeft een koopovereenkomst gesloten met de gemeente Breda betreffende de aankoop van het pand aan de Overakkerstraat 204. Uitgangspunt hierbij was de brede bestemming van het pand, namelijk maatschappelijk en wonen. Indien de bestemming wordt gewijzigd naar alleen een woonbestemming, betekent dat een waardevermindering van het pand. Verzocht wordt de maatschappelijke bestemming toe te voegen, zodat het pand flexibel gebruikt kan worden.

Beantwoording:

Gelet op de vigerende bestemming 'Bijzondere doeleinden' in het bestemmingsplan 'Breda Zuid' met de ruime gebruiksmogelijkheden en gelet op de gebruiksmogelijkheden in de directe omgeving, is de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' naar 'Gemengd-2' met de aanduidingen 'wonen' en 'maximaal aantal wooneenheden'. Hiermee is het gebruik van het pand flexibel bestemd, zoals dat in het vigerende bestemmingsplan ook het geval was, en kunnen er tevens overeenkomstig de ingediende omgevingsvergunning tot het bouwen van 4 woningen, maximaal 4 woningen gerealiseerd worden. Hoewel deze vergunning nog niet onherroepelijk is, is deze al wel positief bestemd in het voorliggende bestemmingsplan.

De verbeelding en regels zijn aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

13. J. Schuit

Samenvatting

Volgens indiener is de garage, die is opgenomen in de aanbouw van zijn woning aan de Barbaralaan 45, onjuist weergegeven op de verbeelding. Verzocht wordt dit volgens bijgevoegde tekening aan te passen.

Beantwoording:

De woonbestemming en verkeersbestemming zijn aangepast overeenkomstig de tekening die indiener heeft overlegd. De verbeelding is aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

14. C. Ruys

Samenvatting

Indiener vraagt zich af waarom het waterwingebied ten zuiden van het plangebied buiten het bestemmingsplan valt. Verzocht wordt de bestemming van dat gebied niet te wijzigen en te betrekken bij het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Er is inderdaad een waterwingebied aanwezig ten oosten van de Ulvenhoutselaan. Volgens de Verordening ruimte dient dit gebied aangeduid te worden op de verbeelding. Het waterwingebied valt echter buiten het plangebied. Dit gebied wordt als "buitengebied" aangemerkt en ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid'. Dit bestemmingsplan is door een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 november 2011 grotendeels onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is echter abusievelijk het waterwingebied niet aangeduid op de verbeelding. Aangezien het bestemmingsplan Buitengebied Zuid opnieuw wordt vastgesteld, vanwege gedeeltelijke vernietiging door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zal deze fout hersteld worden in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zuid.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

15. H. en A. de Vries

Samenvatting

Indieners zijn eigenaren van het pand aan de Ulvenhoutselaan 85-87, een voormalige water- en elektriciteitscentrale en aangewezen als Rijksmonument. Het pand is nu in gebruik als woning en kantoor en heeft 2 huisnummers. Verzocht wordt splitsing van het pand toe te staan, zodat er 2 gezinnen kunnen wonen.

Beantwoording:

In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Een uitzondering kan gemaakt worden voor rijksmonumenten. Vanwege het behoud van erfgoed kan het noodzakelijk of wenselijk zijn dat de bebouwing gehandhaafd blijft. Er is echter momenteel geen concreet plan om de woning te splitsen. Via de zogenaamde 'intake' wordt per plan beoordeeld of meegewerkt wordt aan een initiatiefplan, zoals bijvoorbeeld het splitsen van een pand waardoor 2 woningen worden gerealiseerd. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Echter gelet op de vigerende gemengde bestemming, op grond waarvan de gebruiksmogelijkheden nu ruimer zijn, is de aanduiding 'kantoor' vervangen door 'gemengd'. De gebruiksmogelijkheden zijn op grond hiervan verruimd: het pand kan behalve voor woondoeleinden (maximaal 1 woning) ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld kantoordoeleinden (deels feitelijk gebruik), dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid.

De verbeelding en regels zijn gewijzigd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels aangepast.

16. K.M. Braspenning

Samenvatting

Indiener merkt op dat de parkeerplaats aan de Overakkerstraat niet als zodanig is weergegeven op de verbeelding; deze gronden hebben in het voorliggende bestemmingsplan een groenbestemming. Als omwonende (mede namens andere omwonenden aan de Overakkerstraat 71 t/m 95) vraagt indiener zich af of de parkeerplaats gelegen aan de Overakkerstraat, aangelegd en gebruikt door Heja separaat verkocht wordt van villa Vrederust. Indiener vraagt zich tevens af of de gemeente meewerkt aan een procedure voor het omzetten van de gronden van de parkeerplaats naar een bouwperceel. Indien Villa Vrederust verkocht wordt zonder parkeerfaciliteiten ontstaat een parkeerprobleem voor de toekomstige gebruikers van het pand, wat tot overlast leidt bij omwonenden.

Beantwoording:

De gemeente heeft een opstalrecht en een erfpacht gevestigd op de gronden van Villa Vrederust en de bijbehorende parkeerplaats. Privaatrechtelijk is geregeld dat de parkeerplaats is gekoppeld aan de gebruiksfuncties van de villa. In het voorliggende bestemmingsplan is de bestemming van de parkeerplaats gewijzigd van 'Groen' naar 'Verkeer'. Door de parkeerplaats als 'Verkeer' te bestemmen wordt geen bouwperceel mogelijk gemaakt. Sterker nog, de gronden mogen niet bebouwd worden.

Aangezien Heja als eigenaar van de villa en de parkeerplaats failliet is verklaard, wordt de villa met de bijbehorende parkeerplaats momenteel te koop aangeboden. De villa kan niet gebruikt worden zonder de parkeerplaats, omdat er verder geen parkeermogelijkheden zijn bij de villa. Het is noodzakelijk dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn op 'eigen terrein'.

De verbeelding ter plaatse van de parkeerplaats is aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast.

17. Ploum, Lodder, Princen namens de Rabobank

Samenvatting

Namens de Rabobank reageert indiener op het bestemmingsplan. De gemeente is eigenaar van de gronden aan de Overakkerstraat 90-92. Zowel voor het pand als de parkeerplaats is een erfpacht met een opstalrecht gevestigd tussen de gemeente en Ouborg Beheer BV. In 2009 is dit opstalrecht overgegaan op Heja projectontwikkeling BV. In 2009 is tevens een hypotheek- en pandrecht gevestigd ten behoeve van de Rabobank. De Rabobank dient dus als belanghebbende te worden aangemerkt.

a. Pand Overakkerstraat 90-92

In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gebruiksmogelijkheden van het pand beperkt. In het huidige bestemmingsplan mag het pand gebruikt worden ten behoeve van wonen, met aan huis gebonden beroepen, kantoren congressen, restaurants en bijzondere doeleinden. In het conceptontwerp bestemmingsplan is een kantoorbestemming toegekend. Verzocht wordt de bestemming dusdanig te wijzigen dat de gebruiksmogelijkheden niet worden beperkt en niet in strijd is met de erfpacht en de opstalovereenkomst.

Beantwoording:

In het vigerende bestemmingsplan 'Breda Zuid' is aan de villa een parkbestemming toegekend. Op grond van deze bestemming is een landhuis toegestaan, die gebruikt mag worden gebruikt ten behoeve van wonen, met inbegrip van een aan huis verbonden beroep, kantoren, congressen, restaurants en bijzondere doeleinden.

In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering niet toegestaan. Er mogen dus niet meer woningen worden (bij)gebouwd dan nu aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor

woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten.

Gelet op de vigerende gebruiksmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan 'Breda Zuid' en het gevestigde erfpachtrecht met opstal is uitgezonderd het gebruik van de villa voor woondoeleinden, het gebruik voor kantoordoeleinden, horeca in de vorm van een restaurant (horeca categorie 1 en 2), cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen toegestaan. De toegekende kantoorbestemming is niet passend en gewijzigd naar een gemengde bestemming. De verbeelding en regels zijn gewijzigd.

Het bestemmingsplan is aangepast.

b. Parkeerplaats Overakkerstraat 90-92

In het huidige bestemmingsplan heeft de parkeerplaats een woonbestemming. In de partiële herziening van het bestemmingsplan uit 2005 is geregeld dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd. De erfpachter had hiertegen bezwaren, maar deze zijn ongegrond verklaard door de gemeente. In het conceptontwerpbestemmingsplan heeft de parkeerplaats een groenbestemming gekregen. Het huidige gebruik als parkeerplaats past niet binnen deze bestemming. Verzocht wordt toe te staan dat op de gronden geparkeerd mag worden.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan 'Breda Zuid' is de parkeerplaats inderdaad als 'Woongebied' bestemd. Op basis van de 'Partiële herziening Breda Zuid' uit 2005 is echter woningvermeerdering niet toegestaan. Het realiseren van woningen op de gronden ter plaatse van de parkeerplaats was dus al niet toegestaan.

In de akte van het erfpachtrecht met opstal is opgenomen dat uitsluitend ten behoeve van het gebruik van Villa Vrederust een parkeerterrein aan te leggen. Dit parkeerterrein dient echter wel binnen de belijning van de bestemming 'Parkeren', zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Lorentzstraat/Overakkerstraat (gedeeltelijke herziening 1985 I van het bestemmingsplan Mariaveld/Wolfslaar 1977). Overeenkomstig het opstalrecht en de feitelijke situatie is de groenbestemming gewijzigd naar een verkeersbestemming, zodat het parkeerterrein positief is bestemd. De villa kan niet gebruikt worden zonder de parkeerplaats, omdat er verder geen parkeermogelijkheden zijn bij de villa. Het is noodzakelijk dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn op 'eigen terrein'.

De verbeelding is gewijzigd. Het bestemmingsplan is aangepast.

c. Ruimtelijke onderbouwing

Indiener is van mening dat onvoldoende is onderzocht of de wijziging van de bestemming noodzakelijk is dan wel wenselijk.

Beantwoording:

zie beantwoording onder a en b.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels (a en b) aangepast.

18. A. Wermenbol

Samenvatting

a. Indiener heeft bezwaren tegen de toegekende bestemming van het perceel 2544. Deze bestemming is gewijzigd van een agrarische naar een woonbestemming.

Beantwoording:

De bestemming van het perceel 2544 is slechts gedeeltelijk gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij is de feitelijke situatie bepalend geweest. De gronden worden immers voor woondoeleinden en niet voor agrarische doeleinden gebruikt. Bovendien is in 2008 een planologische procedure (artikel 19 WRO) gevoerd om het perceel te mogen splitsen en een woning toe te voegen. Op basis van dit planologisch besluit is een bouwvergunning verleend. Destijds was er nog geen beleid vastgesteld met betrekking tot de stedelijke programmering. Dit was dan ook geen reden om geen medewerking te verlenen aan het toevoegen van een woning op het perceel Overakkerstraat 300.

Met het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met een groot bouwvlak ontstaan echter ook ongewenste bouw mogelijkheden voor bijgebouwen en uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw. Het bouwvlak ter plaatse van de woning is daarom verkleind, zodat de westelijk gelegen gronden van het perceel 2544 aan de Overakkerstraat 300 overeenkomstig de oude agrarische bestemming en de bestemming van de aangrenzende gronden (bestemmingsplan Buitengebied Zuid) niet bebouwd kunnen worden met (bij)gebouwen. Het bouwvlak op de verbeelding is gewijzigd; het bestemmingsplan is aangepast.

b. Indiener wil zelf ook de mogelijkheid krijgen om zijn eigen perceel aan de Bavelse laan 250 te splitsen, zodat hij een deel van de woning levensloopbestendig kan maken en de rest van de woning, een voormalige tandartspraktijk, kan verkopen.

Beantwoording:

Op basis van de 'Partiële herziening Breda Zuid' uit 2005 is woningvermeerdering niet toegestaan. Het realiseren van een extra woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan dus al niet toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is woningvermeerdering ook niet toegestaan. Dit heeft te maken met de beleidslijn betreffende de stedelijke programmering. Ter uitwerking van 'Koers gezet' en de '2e Voortgangsrapportage' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden.

Het staat echter iedereen vrij een (concreet) verzoek voor woningbouw in te dienen. Per plan wordt dan beoordeeld of meegewerkt wordt aan het initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw uitgesloten. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is deels (a) aangepast.

19. P. de Boorder

Samenvatting:

Indiener is van mening dat bij de realisering van de Aldi aan de Allerheiligenweg onvoldoende rekening is gehouden met de verkeerssituatie. Er zal sprake zijn van een gevaarlijke verkeerssituatie door het parkeren van auto's door winkelende bezoekers en het vrachtwagens die komen laden en lossen. Verzocht wordt rekening te houden met de schoolgaande kinderen, de overlast zoveel mogelijk te beperken en voorwaarden te verbinden aan het lossen en laden van goederen op tijdstippen die de schoolgaande jeugd niet in gevaarlijke situaties brengt.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan worden verkeerskundige aspecten, zoals het in- en uitrijden en laden en lossen, niet geregeld. Met betrekking tot de Aldi is de omgevingsvergunning voor het veranderen van de bestaande uitwegen en het gebruik daarvan op 8 oktober 2012 verleend; tegen dit besluit is wel bezwaar gemaakt. Verder zijn de uitwegen aangepast om het in- en uitrijden van vrachtverkeer efficiënt en veilig te laten verlopen. En er zijn attentieverhogende maatregelen aangebracht om verkeersdeelnemers te attenderen op het kruisende verkeer op het naastgelegen fietspad en voetpad. Er zijn in de vergunning geen laad- en lostijden opgenomen. Wel wordt voorzien in een laad- en losplaats voor vrachtwagens aan de voorzijde van het pand (dus aan de kant van de Allerheiligenweg). Het pand is hiervoor ook (in pandig) aangepast.

Bij het verlenen van een vergunning worden op grond van artikel 2.1.4.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening Breda 2004 de volgende aspecten beoordeeld:

- verkeersveiligheid*
- uiterlijk aanzien van de omgeving*
- bescherming van openbare groenvoorzieningen*
- veiligheid en het doelmatig gebruik van de weg.*

Hieraan kan worden voldaan; er wordt ook op toegezien dat deze aspecten worden nageleefd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

7.2.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan 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.

7.2.4 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.