

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van woningbouw in het gebied tussen de kern Bavel en de Roosbergseweg.

In december 2005 heeft de gemeenteraad het structuurplan Breda-Oost vastgesteld waarin de ontwikkelingen in en rondom Bavel zijn opgenomen. In het structuurplan is onder andere ruimte voor de ontwikkeling van een woongebied rondom de kern Bavel. Voor een deel van het plangebied is in 2006 een procedure ex artikel 19, lid 1 WRO gevoerd waarmee de bouw van 61 woningen mogelijk is gemaakt. Een groot deel van de woningen is inmiddels gerealiseerd. Een zestal percelen is nog niet bebouwd, deze zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In mei 2009 is een voorontwerpbestemmingsplan voor het gebied Bavel-Zuid in procedure gebracht met de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 800 woningen. Vanwege de herziening van het gehele woningbouwprogramma van Breda is de planvorming eind 2009 stilgelegd. Er is echter wel een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie voor het plangebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker. Daarnaast zijn er contractuele afspraken gemaakt vanuit verschillende in-/verkoop overeenkomsten en zijn er verwachtingen gewekt naar twee woningbouwcollectieven.

Op 16 december 2010 is de notitie Stedelijke programmering 2020 'Koers gezet' vastgesteld door de gemeenteraad. Als gevolg van gewijzigde omstandigheden ten aanzien van de demografische ontwikkeling van de stad was het noodzakelijk dat de uitgangspunten van de structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht' werden herijkt. Dat is gebeurd met het beleidskader over de stedelijke programmering. Deze koerswijziging heeft gevolgen gehad voor de ontwikkelingen in Breda-Oost. Voor de locatie Bavel-Zuid is opgenomen dat de voorkeur uitgaat naar de ontwikkeling van bedrijventerreinen en een beperkte toevoeging van woningen. De locatie Lijndonk-Tervoort wordt niet ontwikkeld.

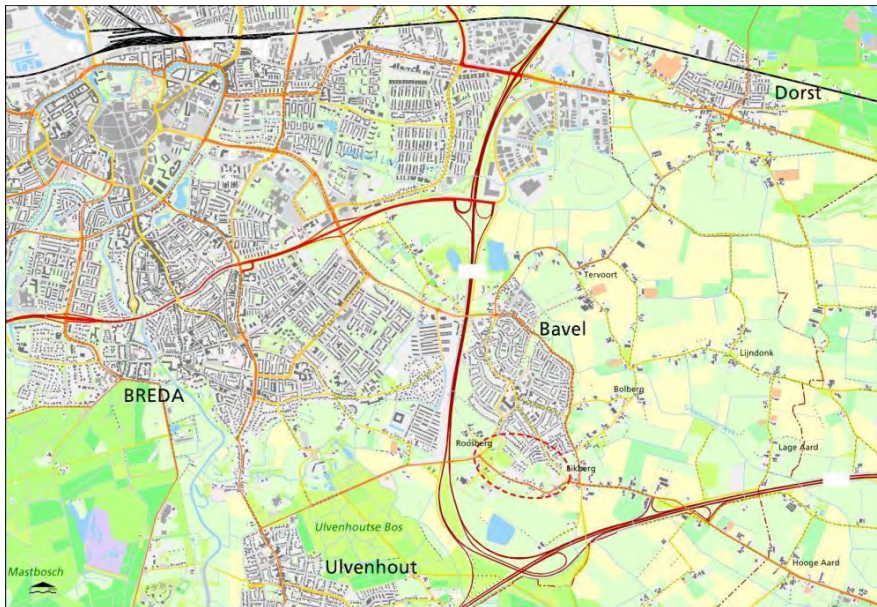
Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een eerste beperkte toevoeging van woningbouw in Bavel. Gekozen is om ruimte te geven aan het collectief en particulier opdrachtgeverschap, vanwege de bijdrage aan de woningbouwbehoefte in Bavel en het vraaggericht ontwikkelen. Het college van B&W heeft aangegeven dat de ontwikkeling van het plangebied Roosbergseweg Noord prioriteit heeft, omdat hiermee afgesloten contracten en gemaakte afspraken kunnen worden nagekomen en aan gewekte verwachtingen kan worden tegemoet gekomen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden is het noodzakelijk dat bestemmingsplannen niet ouder zijn dan tien jaar. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in deze wettelijke verplichting.

Het doel is het verkrijgen van een up-to-date bestemmingsplan waarin de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de gewenste ontwikkelingen zijn opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 44 nieuwe woningen en de bouw van zes woningen op reeds aangelegde kavels. Binnen het nieuwe bestemmingsplan krijgen alle woningen dezelfde bouwmogelijkheden als andere woningen in de bebouwde kom.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt ten zuiden van de kom Bavel. Het wordt globaal begrensd door de Deken Dr. Dirckxweg aan de oostzijde, de Daalakker aan de noordzijde, de Brigidastraat aan de westzijde en de Roosbergseweg aan de zuidzijde. Ook enkele percelen aan de zuidkant van de Roosbergseweg maken deel uit van het bestemmingsplan.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Plangrens

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Roosbergseweg Noord' vervangt een deel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken'. Dit plan is vastgesteld op 23-12-1996 en goedgekeurd op 03-07-1997.

## 1.4 Planhistorie

Hieronder is een overzicht opgenomen van de plannen en procedures welke in het verleden zijn gevoerd in Breda-Oost en van invloed zijn op de ontwikkelingen in het plangebied:

- In december 2005 heeft de gemeenteraad het structuurplan Breda-Oost 'Bavel, Beek en Berg' vastgesteld. Het structuurplan geeft richting aan de transformatie van het gebied Breda-Oost. Een groenblauw raamwerk, gekoppeld aan de aanwezige beekdalen, bepaalt de maximale verstedelijkingsruimte voor wonen en werken tot 2020. In het structuurplan is onder andere ruimte voor maximaal 90 hectare bedrijventerrein en de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 1000 woningen rondom de kern Bavel.
- In mei 2006 is voor het gebied Breda-Oost een m.e.r.-procedure gevolgd: Milieueffectrapport Breda-Oost, bedrijventerrein en woningbouw.
- Op basis van de structuurvisie Breda-Oost is eind 2006 een vrijstelling voor de bouw van 61 woningen tussen de Roosbergseweg en Daalakker verleend. Het merendeel van deze woningen is inmiddels gebouwd.
- De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht', vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen. Het gebied Breda-Oost, waar het plangebied Roosbergseweg Noord deel van uit maakt, is hierin aanwezen als transformatiegebied voor stedelijke uitbreiding.
- In mei 2009 is een voorontwerpbestemmingsplan voor het gebied Bavel-Zuid in procedure gebracht met daarin onder andere de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 800 woningen, 5 hectare woonwerkfuncties en 53 hectare bedrijventerrein. Vanwege de herziening van het gehele woningbouwprogramma van Breda is de planvorming eind 2009 stilgelegd.
- Op 16 december 2010 is de notitie Stedelijke programmering 2020 'Koers gezet' vastgesteld door de gemeenteraad. Als gevolg van gewijzigde omstandigheden ten aanzien van de demografische ontwikkeling van de stad was het noodzakelijk dat de uitgangspunten van de structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht' werden herijkt. Dat is gebeurd met het beleidskader over de stedelijke programmering. Deze koerswijziging heeft gevolgen voor de ontwikkelingen in Breda-Oost. Voor de locatie Bavel is opgenomen dat er ruimte wordt gecreëerd voor bedrijventerreinen en een beperkte toevoeging van woningen. De locatie Lijndonk-Tervoort wordt niet ontwikkeld.
- In het kader van de heroverweging stedelijke planning en programmering is een scenariostudie uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden in Breda-Oost. Het resultaat is een voorstel voor een bouwstenenscenario, wat onder andere uitgaat van de afronding van het huidige dorp Bavel met circa 100 woningen: Roosbergseweg Noord (circa 40 woningen) en Eikberg (circa 60 woningen). In de zone langs de rijksweg A58 is ruimte voor circa 30 hectare bedrijventerrein. Tussen het woongebied en de bedrijventerreinen is een overgangszone voorzien van circa 10 hectare met onder andere woon- en werkfuncties. In juni 2011 is de Scenariostudie Breda-Oost ter kennisname aangeboden aan de Raad. Het bouwstenenscenario vormt de basis voor het actualiseren van de structuurvisie Breda-Oost middels een Nota van uitgangspunten (voorzien in 2012).

## 1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel

van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven hoe het plan past binnen het vigerend beleid en met welke milieu- en planologische aspecten rekening is gehouden.

## **1.6 Leeswijzer**

Het eerste deel van het bestemmingsplan “Bavel Zuid, Roosbergseweg Noord” is de toelichting. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de planregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 ‘Gebiedsanalyse’ is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 ‘Beleid’ wordt het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven;
- In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod;
- In hoofdstuk 5 ‘Milieu en landschap’ de sectorale milieu aspecten zoals, water, geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, enzovoorts aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 7 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 ‘Communicatie’ zijn de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.