

## **Toelichting**

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

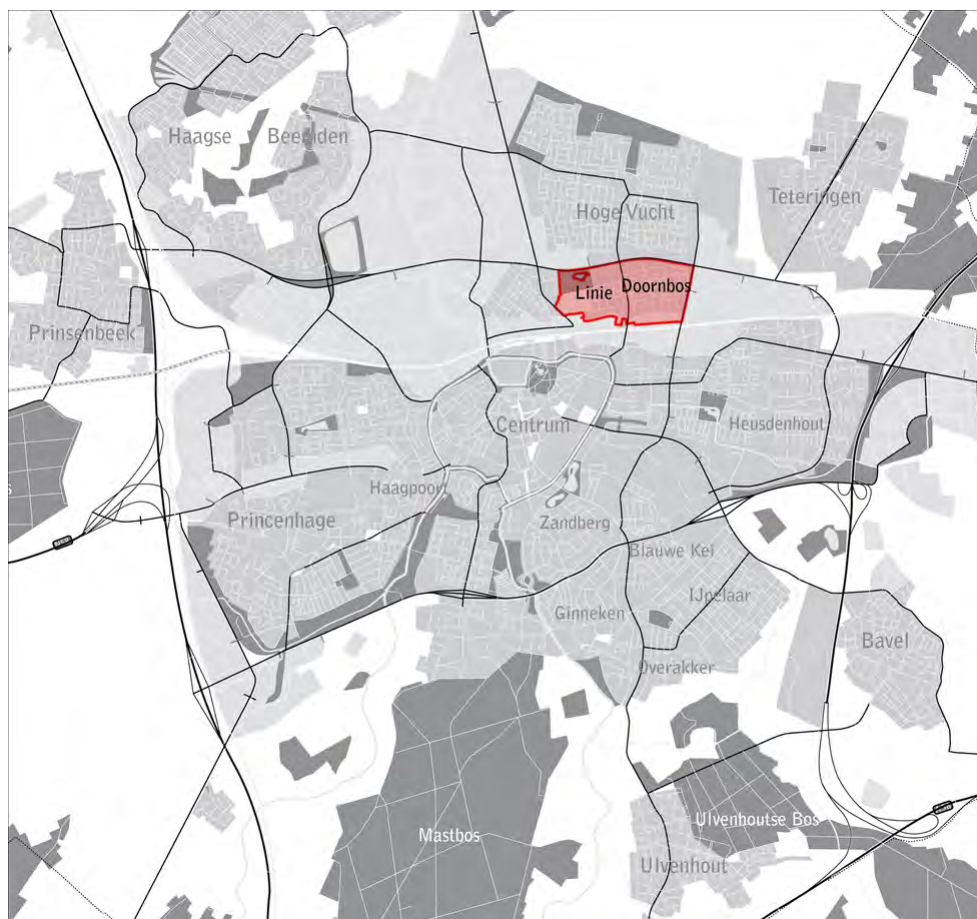
## 1.1 Aanleiding en doel

De voor het plangebied Linie-Doornbos geldende bestemmingsplannen zijn deels ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en zijn uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer nu per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter. Het voorgaande vormt de voornaamste reden voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande situatie planologisch-juridisch te verankeren en onwenselijke ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

Het bestemmingsplan Linie-Doornbos omvat de woonwijken Linie en Doornbos (figuur 1.1). Zij vormen de twee zuidelijkste wijken van noordoost Breda, bestaande uit de vier wijken van Hoge Vucht, Linie en Doornbos. Voor wat betreft de grenzen van het plangebied is er voor gekozen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de natuurlijke en fysieke grenzen, alsmede de omliggende plangebieden waar reeds een recent bestemmingsplan voor geldt. De grenzen van voorliggend bestemmingsplan zijn aan de noordzijde de Nieuwe Kadijk, aan de westzijde de Terheijdenseweg en de Lachappellestraat, de oostzijde de Kapittelweg en aan de zuidzijde de Smalle Reep, de nieuwe Stationslaan en de woningen aan de Vuchtstraat.

Het woonwagencentrum in het Liniepark is buiten het plangebied gelaten, omdat binnenkort een nieuw bestemmingsplan voor alle woonwagencentra in de stad wordt gemaakt.



Figuur 1.1 Ligging plangebied in de stad



Figuur 1.2 Plangebied met in het westen Linie en in het oosten Doornbos, gescheiden door de Doornboslaan

### Linie

De wijk Linie is een wijk ten zuiden van de noordelijke rondweg en ten noorden van de spoorlijn. Het oostelijk gedeelte bestaat uit een woonwijk uit de jaren '50 met als hart het winkelcentrum aan het Edisonplein. Aan de westzijde van de wijk is bedrijvigheid gevestigd en de noordwestzijde bestaat uit het Liniepark.

### Doornbos

Deze wijk ligt ten oosten van de wijk Linie en is eveneens begrensd door de noordelijke rondweg en de spoorlijn. Het is een woonwijk uit de jaren '60 met eigen voorzieningen, zoals een winkelcentrum, school, buurthuis, etc. Aan de noord- en zuidrand van de wijk zijn bedrijven gevestigd.

## 1.3 Huidige planologie

Het bestemmingsplan Linie-Doornbos vervangt een aantal bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In tabel 1.1 is een overzicht opgenomen van de bestemmingsplannen die worden vervangen door onderhavig bestemmingsplan. Voor het plangebied is één nieuw bestemmingsplan opgesteld.

	<b>Bestemmingsplan</b>	<b>Vaststelling</b>	<b>Goedkeuring</b>	<b>RvS</b>
1	Nieuwe Kadijk 1965	11-05-1966	26-10-1966	
2	Verspreide woonwagenstandplaatsen	23-11-1995	01-07-1996	26-05-1998
3	Liniestraat 1952	14-01-1953	06-01-1954	
4	Stationslaan	31-05-2011		19-09-2012
5	Doornbos 1963	22-05-1963	29-01-1964	
	Doornbos 1963, wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11	27-03-2007	23-05-2007	
	Doornboslaan			
	Doornbos 1963, partiële herziening 1975/1, Doornboslaan-Hooilaan	16-10-1975	21-04-1976	
6	Liniestraat	23-12-1942	28-04-1943	
7	Baliëndijk	19-02-2004	18-05-2004	
8	Parapluplan Horeca	24-09-2009		
9	Parapluplan Smart-, Grow- en Headshops en belwinkels	16-07-2009		
10	Paraplu-herziening geluidvoorziening industrieterrein Noord	Breda 17-12-2009		30-03-2011

Tabel 1.1 Geldende bestemmingsplannen

## 1.4 Planvorm

Het ruimtelijke en functionele toekomstbeeld voor het gebied is gericht op behoud van het bestaande karakter. Grootschalige ontwikkelingen komen in het plangebied momenteel niet voor. Voor de toekomst zijn wel ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, maar deze zullen middels een aparte procedure mogelijk gemaakt worden.

De doelstelling van het bestemmingsplan is behoud en indien mogelijk versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor is *in hoofdzaak* sprake van een consoliderend bestemmingsplan, waarbij de bestaande fysieke en juridisch-planologische situatie als uitgangspunt voor de juridische regeling dient. Maar de regeling biedt daarbij ook voldoende flexibiliteit voor planologisch aanvaardbare bouwinitiatieven danwel (beperkte) functiewijzigingen.

## 1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Linie-Doornbos'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding en de planregels. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 is de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke 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 bestemmingsprocedure en het bijbehorende communicatieproces opgenomen.

# HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

## 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de aspecten erfgoed, stedenbouw, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies. In paragraaf [2.5](#) wordt afgesloten met een doorkijk naar ruimtelijke ingrepen in de toekomst. Het merendeel van deze ingrepen zijn niet-juridisch vertaald in onderhavig bestemmingsplan, omdat de projecten nog niet concreet genoeg zijn.

## 2.2 Relatie met omgeving

'Via Breda' is het begrip dat staat voor de ontwikkeling van de Spoorzone in het centrum van de stad. Dit zal ook gevolgen hebben voor met name de wijk Linie. Zo wordt momenteel een nieuwe Stationslaan aangelegd aan de zuidzijde van Linie. Delen hiervan zijn al in gebruik. Ook andere delen van de verkeersstructuur worden her en der veranderd (zie paragraaf [2.3.4](#)). Met name Linie komt in de toekomst gunstig te liggen ten opzichte van het nieuwe station. Hier wordt in hoofdstuk [2.5](#) nader op ingegaan.

## 2.3 Ruimtelijke structuur

### 2.3.1 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.

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

#### 2.3.1.1. Archeologie

Geldend archeologisch landelijk beleid is de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007. Om de archeologische resten 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 (figuur 2.1). 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 wijze en omvang van het uit te voeren onderzoek is ter beoordeling van de gemeente Breda die deze vastlegt in een Erfgoedadvies of een Programma van Eisen. De wijze van omgaan met de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, aan de hand van een archeologisch rapport conform de vigerende versie van de KNA, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.





Figuur 2.1 Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie

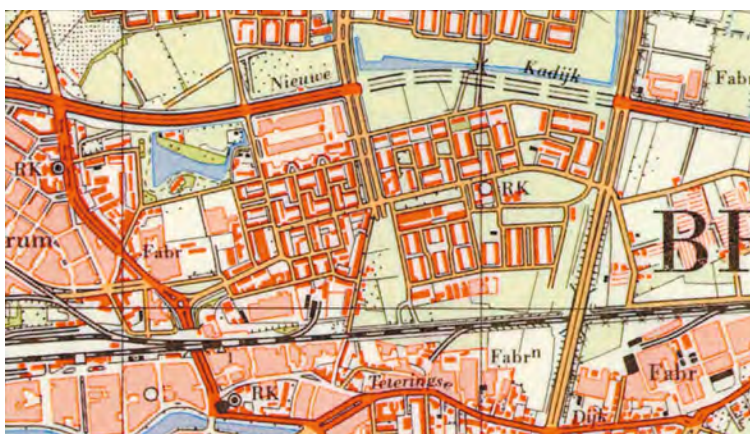
In het plangebied komen geen archeologisch waardevolle gebieden voor. Wel komen de drie typen onderzoeksgebieden in het plangebied voor, te weten:

- Terreinen met een hoge archeologische verwachting  
Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld is en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.
- Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting  
Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

- Terreinen met een lage archeologische verwachting  
Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten. Voor deze gebieden is geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

### 2.3.1.2. Historische geografie

Gezien het toenemende besef dat ook de naoorlogse bouw cultuurhistorische of mogelijk monumentale waarde kan bevatten, is ten behoeve van de Structuurvisie Doornbos en Linie een cultuurhistorische verkenning (Steenhuis stedenbouw/landschap en Urban Fabric, maart 2008) uitgevoerd. Het geeft ook de ontstaansgeschiedenis van de twee wijken weer. Hieronder is een korte samenvatting van deze verkenning weergegeven.



Figuur 2.2 De wijken Linie en Doornbos in respectievelijk 1850, 1927 en 1969

### **Breda bouwt eigenzinnig**

Ten noorden van het spoor en het station liggen van west naar oost drie wijken die de opeenvolging van de twintigste-eeuwse stedenbouwkundige concepten illustreren. Het zijn Belcrum (die buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen), Linie en Doornbos. De wijk Belcrum is de bakstenen wereld uit de jaren '30 van de vorige eeuw, met langs de oude route van de Speelhuislaan intieme buurtjes met straten vol hoekverdraaiingen en buurtpleintjes en gebouwen die als poorten een straat afsluiten. Linie is een vroege jaren '50 buurt, met daarin fabrieksvestigingen van eerdere datum en een park dat min of meer toevallig op deze plek terecht is gekomen. Doornbos tenslotte is gerealiseerd in de jaren '60, toen de koop-eengezinswoning de dominante module werd om een buurt mee te bouwen. De idealen van de moderne stedenbouw en architectuur komen terug in het ontwerp van de ruime hoofdstructuur en brede uitwaaierende groene ruimtes: "het groen omspoelt de woningen". Alle drie de wijken/buurtjes hebben hun eigen verdiensten en tekortkomingen, en alle drie hebben een andere elasticiteit en spankracht om te kunnen reageren op ruimtelijke veranderingen.

Rond 1950 ontwikkelde zich ten oosten van de Terheijdenseweg de fabrieken De Faam en Lachapelle. De Liniestraat volgde in zijn beloop de vroegere contour van de verdedigingswerken. Nog meer naar het oosten hadden tuinders hun gronden en stonden enkele verweesde woningen langs de door de spoorlijn doorsneden Vuchtstraat. In een bocht van de Vuchtstraat lag boerderij Doornbosch. Net voorbij boerderij Doornbosch takte de Baliëndijk aan op de Vuchtstraat.

### **Linie rond het Edisonplein: een autonome enclave te midden van ruimtelijke schotsen**

In 1950 werd het rapport 'Het bouwplan en zijn differentiatie' uitbracht. Hierin werd tot 1963 het aantal te bouwen woningen en de verdeling over verschillende bebouwingstypen vastgelegd. Het bouwtempo moest tot 1968 op 662 woningen gemiddeld per jaar liggen, om de 'noodzakelijke woningvoorraad op grond van de evenredige verdeling der huishoudingen te verkrijgen.' Dat betekende flink doorbouwen op plekken die vacant waren, waaronder Linie. Bestaande elementen die in het nieuwe plan Linie moesten worden opgenomen waren behalve de laat negentiende-eeuwse industrieterreinen parketfabriek Lachappelle en De Faam, de spoorzone en een half blok woningen op de hoek van de Vuchtstraat en Liniestraat. Het was dus voor de Dienst Openbare Werken zaak om een woongebied met een eigen sfeer en intimiteit te midden van veelvormige schotsen te ontwerpen. Dat is al direct voelbaar aan de hoofdtoegangsweg die de bewoner als in een trechter de buurt invoert, waarna drie buurtwegen leiden naar het aan de hoofdweg gelegen buurtwinkelcentrum rond het Edisonplein. Daarnaast waren ook de opvattingen over samenlevingsopbouw en differentiatie na de oorlog veranderd. Voor de stedenbouwkundige opzet van Linie betekende dat een omslag van een laagbouwmilieu langs rechte straten rond een groene parkstrook (het jaren dertig ontwerp) naar een verkaveling in buurtjes met een menging van etage- en laagbouw: zogenaamde stempels, een repeterende samenstelling van blokken eengezinswoningen, etagewoningen en bejaardenwoningen om een groene ruimte. Als buffer tussen de woningen en de industrie- en spoorzones werden volkstuinten opgenomen. Aan de noordwestzijde waren enkele sportvelden en een park met waterpartij opgenomen. Er was geen ruimte ingeruimd voor bijzondere bebouwing zoals scholen en kerken, aangezien deze reeds in Belcrum aanwezig waren.

### **Linie: stedenbouw, architectuur en openbare ruimte als 'Gesamtkunstwerk'**

In Linie is niet gekozen voor de na de Tweede Wereldoorlog in zwang geraakte 'wijkgedachte', maar is mede onder invloed van de architecten, de stedenbouwkundige dienst en het katholieke klimaat een unieke mengvorm ontstaan die getypeerd kan worden als 'humaan modernisme'. De stedenbouwkundigen en architecten in Linie namen de moderne verkavelingen van de wijkgedachte als uitgangspunt, maar verwerkten deze in een heel persoonlijke stedenbouwkundige en architectonische vormtaal. Deze architecten werkten in de geest van de architectuurstijl van de prille Bossche School.





**Figuur 2.3** Fotobeelden van de wijk Linie

Linie kent een ruimtelijke en architectonische eenheid. Het woongebied is als een 'Gesamtkunstwerk' ontworpen: de buurtpleinen en binnentuinen, tuinmuren en tuinhuisjes, eengezinswoningen en etagebouw, garageboxen en groenaanleg zijn allemaal zorgvuldig op elkaar afgestemd, terwijl er toch voor verschillende doelgroepen woningen zijn gerealiseerd. De ervaring van de architectuur en de openbare ruimte is een spel van massa en ruimte, volte en leegte, assen en besloten zichten, pleinen en doorzichten.

De bebouwing van Linie is te typeren als een bouwdoos van vier repeterende elementen: de portiekflat, de eengezinswoning, de bejaardenwoning en de rij parkeerboxen. Telkens staan deze ruimtelijke bouwstenen gerangschikt in een ander patroon. Niet één straatprofiel is daardoor hetzelfde, elke route heeft zijn eigen compositie. Door een grote variatie in de openbare ruimte aan te brengen ontstaan verschillende 'sferen' en gradaties van meer private naar meer openbare ruimte in de buurt, die door de architectuur versterkt worden. Er zijn collectieve binnentuinen achter de etagebouw, twee soorten buurtpleintjes met rondom voordeuren van eengezinswoningen, buurtpleinen van een hogere orde (met daaraan o.a. bejaardenwoningen) met inmiddels monumentale bomen en tenslotte het Edisonplein, centraal voorzieningencentrum van heel Linie. De woningen staan geclusterd in een compositie van verschillende hoogte en typen, waarbij subtiele variaties zijn verkregen door terugspringende rooilijnen, of net schuin geplaatste rijen eengezinswoningen. De gebouwen zijn van baksteen en versterken de eenheid van de buurt door de identieke architectonische taal die door de architecten is gebruikt, de heren Mol, Oomen en De Wilde.

### **Positionering van Linie in toekomstig Breda**

In de cultuurhistorische verkenning van Steenhuis stedenbouw/landschap en Urban Fabric (maart 2008) is voor de wijk Linie ook een doorkijk naar de toekomst gegeven. Zij stellen het volgende.

Het woonmilieu van Linie rond het Edisonplein zal zich, wil zij een aantrekkelijk woongebied blijven op de Bredase woningmarkt, tevens moeten prepareren voor nieuwe groepen bewoners zoals gezinnen, ouderen, jongeren en zorgbehoevenden. Grote troef daarbij zijn de ingrijpende ontwikkelingen rond het station, waar onder de titel 'Via Breda' een nieuw station, appartementen en kantoren worden gerealiseerd. Een nieuwe Stationslaan voert momenteel al langs Linie, dat, als het behouden en zorgvuldig opgeknapt wordt, nieuwe woningzoekenden een woonmilieu biedt dat bestaat uit ruime appartementen en eengezinswoningen in beschutte binnenwerelden. Dit is uiteraard een langzaam proces, en kan ook niet te pas en te onpas op elke woonbuurt worden toegepast. Maar het woonmilieu van Linie bevat een aantal componenten die de kans van slagen heel groot zouden kunnen maken. Zo kan een gelaagde buurt ontstaan vol identiteit, die een onderscheidend woonmilieu biedt te midden van de vele nieuwbouwappartementen in de nabije omgeving: Via Breda en de Drie Hoefijzers. Behoud van het Liniekwartier kan bijdragen aan een specifiek en karaktervol buurtprofiel.



**Figuur 2.4 Aanleg van de Doornboslaan**

### **Doornbos: moderne stedenbouw in de polder**

Toen in 1959 het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Doornbos' werd goedgekeurd, was duidelijk dat de nieuwe wijk (genoemd naar de boerderij Doornbos) een zelfstandige wijk met een eigen winkelcentrum, scholen en kerk moest worden. Doornbos werd ontworpen tussen twee stroken in noord-zuid richting met bijzondere bestemmingen: industrie (langs het spoor) en wijkoverschrijdende voorzieningen (aan de noordrand). In tegenstelling tot Linie, dat als parochie op de Belcrum gericht was, kreeg Doornbos een eigen kerk, ontworpen door Bossche School architect Jan de Jong (1917-2001). De inmiddels gesloopte kerk, die gebouwd was in een sobere, plastische architectuur, kreeg een prominente plek op de dominante drager van Doornbos, de historische Baliëndijk. Langs deze dijk werd de centrale groene ruimte van de wijk ontworpen en verrees het hypermoderne winkelcentrum met horeca van architecten Oomes en Bogaert uit 1961. Dwars op de centrale groene ruimte waren twee kleine groene zones gepland, als geleding tussen de woonbuurten. Ook in deze groene ruimtes was bijzondere bebouwing gepland: een kleuterschool op de noordelijke groenstrook en een wijkcentrum op de zuidelijke groenstrook. Tussen de groene zones kwamen drie woonbuurten met telkens een andere verkaveling en samenstelling van woningtypen, maar allemaal gebaseerd op het naoorlogse stedenbouwkundige principe van 'groen dat tussen de woningen doorspoelde'. Aan de overzijde van de Doornboslaan (dus in Linie) en aan de Kapittelweg sluiten twee hoge woonflats de compositie van Doornbos af. De bungalows aan de noordelijke groene grens van het gebied werden uiteindelijk niet gebouwd en vervangen voor enkele blokken drive-inwoningen uit 1969.

Aan de samenstelling van de woningvoorraad in Doornbos is te zien hoe hier begin jaren zestig de omslag naar de eengezinswoning als dominant type werd gemaakt. De grote aanwezigheid van eengezinswoningen maakt de wijk, juist omdat deze is opgezet volgens het principe van 'spoelend groen', ook wat eentonig. De wandvorming door de bebouwing is niet sterk, zodat het groen als het ware weg loopt. Er is bijvoorbeeld een te weinig sprekende en te lage wandvorming rond de groene velden aan de noordzijde van de Baliëndijk om een stedelijk interieur te kunnen vormen, iets dat juist in Linie de hoofdqualiteit is. De plasticiteit en de afwisseling van de ruimtelijke ervaring is daardoor, in tegenstelling tot Linie, gering. Hoewel de wijk net als Linie is gebaseerd op de principes van de wijkgedachte, is door de gehanteerde openheid van het stedenbouwkundige concept de ruimtelijke samenhang en intimiteit in veel geringere mate aanwezig. Doornbos moet het dus hebben van de maat en schaal van de groene hoofdstructuur met strategisch geplaatste bomen rond de Baliëndijk, van de architectonische gaafheid van het winkelcentrum en van de twee groenzones in noord-zuid richting.

#### **2.3.1.3. Gebouwd erfgoed**

Het bureau BAAC heeft een waardebepalend onderzoek uitgevoerd. Het plangebied omvat diverse gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde. Het betreffen het fabriekscomplex van de Faam, het wijkdeel Linie en de hoofdgroenstructuur met bebouwing in Doornbos. Voor deze gebieden zijn een ordekaart gemaakt door BAAC (zie bijlage). Objecten die in deze ordekaart van belang worden geacht (bijzondere architectuur en karakteristieke architectuur), worden in de huidige maatvoering vastgelegd op de verbeelding. Het betreffen het fabriekscomplex van de Faam, het noordelijk deel van Linie, alsmede één van de gebouwen in de hoofdgroenstructuur van Doornbos.

In augustus 2012 heeft Singelveste AlleeWonen in samenspraak met de gemeente Breda de nota 'Breda Liniekwartier, naar nieuwe Kadasters voor Liniekwartier Noord' opgesteld, ook wel het 'Beeldkwaliteitsplan Liniekwartier Noord' genoemd. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld omdat van alle bezit van Singelveste AlleeWonen deze buurt als eerste gerevitaliseerd zal worden. De kwaliteiten van de woningen en het openbaar gebied is beschreven en bepaald is welke kwaliteiten bij de renovatie en verkoop behouden en versterkt dienen te blijven. Een aantal van deze kwaliteiten heeft een juridische plek gekregen in onderhavig bestemmingsplan. Deze worden nader beschreven in paragraaf [2.5](#).

### **Gemeentelijk monument**

Er zijn geen monumenten in het gebied aanwezig, maar voor het complex van de Faam loopt momenteel een aankondiging tot aanwijzing tot gemeentelijk monument. In het voorjaar van 2013 wordt de beslissing genomen of het wel of niet een gemeentelijke monument wordt. Tot die tijd geldt een voorbescherming.

### **2.3.2 Stedenbouw**

Het plangebied bevat industriële complexen uit de tijd van de industrialisatie van Breda en de gebouwde erfenis van de stadsuitbreiding uit met name de jaren '50 en '60 van de 20e eeuw. Het gebied wordt omsloten door infrastructuur op stadsniveau: de Nieuwe Kadijk aan de noordkant, de spoorlijn Breda - Tilburg aan de zuidkant en de radialen van de Terheijdenseweg, Doornboslaan en Kapittelweg in noord-zuid richting. Door de ligging vormt het gebied een belangrijke schakel voor (langzaam) verkeer tussen het centrum en de Hoge Vucht en ligt het in de invloedssfeer van de veranderingen die in Via Breda, rondom het station, plaatsvinden.

### **Doornbos**

De oostelijke helft van het plangebied, de wijk Doornbos, bestaat voor het grootste deel uit systeembouwwoningen en kent een overwegend particulier bezit. Binnen de buurt is een groot verschil in het aandeel particuliere woningen. Ten noorden van de Baliëndijk liggen de meeste (bereikbare) huurwoningen, terwijl ten zuiden van de Baliëndijk overwegend koopwoningen zijn gelegen.

De Baliëndijk, die de Doornboslaan met de Kapittelweg verbindt, is de ruggengraat van de buurt. Ruimtelijk wordt dit benadrukt door de rol van de ontsluitingsweg voor Doornbos en de groenstructuur aan de Baliëndijk. Deze royale doorlopende groenstructuur uit het oorspronkelijke plan uit 1959 vormt mede door de inmiddels volgroeide bomen een belangrijke basiskwaliteit van de buurt. In en direct aan de hoofdgroenstructuur, (evenwijdig aan Baliëndijk, Beemd en Abdijstraat) zijn de voorzieningen gesitueerd, een kenmerkende uitwerking voor opgaven uit deze periode. De dominant aanwezige hoofdgroenstructuur heeft ook een nadeel. De oriëntatie van Doornbos is sterk daarop gericht, waardoor de herkenbaarheid aan de omliggende structuren achter blijft. Hiervoor ligt met name bij de aansluitingen van de Baliëndijk aan de Doornboslaan en aan de Kapittelweg een opgave.

Tot slot zijn er nog twee gebieden in Doornbos waar bedrijvigheid gesitueerd is. Ten zuiden van de Koele Mei is een bedrijventerrein gelegen waar een aantal auto- en automaterialenhandelaren, steigerbouwbedrijven, een chocoladewerkenfabriek, maar ook de voedselbank gelegen zijn. Ten noorden van de Hooilaan liggen, naast een aantal drive-in woningen, een kantoor en een kinderdagverblijf.

### Linie

Linie, het westelijk deel van het plangebied, wordt al snel geassocieerd met de zorgvuldig ontworpen woonbuurt Liniekwartier, zoals in de vorige paragraaf uitgebreid beschreven. Feitelijk omvat Linie een aanzienlijk groter gebied met verschillende overblijfselen van de organische groei van de stad direct ten noorden van het centrum. De naam Linie herinnert aan de tijd dat hier de noordelijke verdedigingswerken van Breda lagen. Opvallend zijn de talrijke naar binnen gekeerde grote fabrieksterreinen zoals van de Drie Hoefijzers, aan de Archimedesstraat. Ooit stond de rij woningen langs de Vuchtstraat als pionier in het veld. Afgesneden door de latere Doornboslaan vormt een restje hiervan nu de rand van Liniekwartier.

Het huidige Liniepark functioneert mede door de perifere ligging slecht. Het park is min op meer toevallig ontstaan omdat het beoogd tracé van de noordelijke rondweg anders is uitgevoerd. Aan de randen van het park hebben religieuze- en onderwijsvoorzieningen, evenals een klein woonwagenkamp, een plek hebben gevonden.

### 2.3.3 Openbare ruimte en groen

#### Beleid

In 2009 is het 'Masterplan Openbare Ruimte 2020 Hoge Vucht – Doornbos - Linie' vastgesteld (figuur 2.5). Dit Masterplan dient twee doelen: het agendeert openbare ruimte opgaven in Hoge Vucht, Doornbos en Linie voor de komende jaren en dient als toetsingskader voor initiatieven.



streefbeeld voor 2020

**Figuur 2.5 Uitsnede uit Masterplan Openbare ruimte 2020 Hoge Vucht - Doornbos - Linie**

Ook dienen nieuwe initiatieven getoetst te worden aan de "Visie Openbare Ruimte 2020". De visie is op 3 juni 2009 door de raad van de gemeente Breda goedgekeurd. Met de visie Openbare ruimte 2020 wordt voortgebouwd op de kwaliteitsbenadering vanuit het perspectief van de gebruiker van de openbare ruimte en wordt naast behoud van de kwaliteiten van de openbare ruimte gestreefd naar een versterking van het gebruik ervan.



De Visie Openbare Ruimte 2020 is gebaseerd op 3 uitgangspunten:

1. *Gedeelde ruimte*

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat bewoners meer op elkaar zijn aangewezen en daardoor ontmoetingen stimuleert. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik toe en stimuleert deze ook. Het concept is gebaseerd op “shared space”, waarin de openbare ruimte niet is opgedeeld in zones, maar ruimte is voor iedereen.

2. *Herkenbare ruimte*

De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

3. *Duurzame ruimte*

Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. Draagt bij aan veiligheid en leefbaarheid in het algemeen. En is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving. Een duurzame ruimte is ook sociaal duurzaam.

Bij de aanleg van de openbare ruimte van de projecten in Doornbos en Linie zijn de drie genoemde waarden van toepassing. De openbare ruimte structuur in het stedenbouwkundig plan dient aan te sluiten op de in de visie genoemde waarden.

*Gebiedtype*

In Doornbos en Linie is het “Gebiedtypeplan Woongebieden” (als onderdeel van het Openbare Ruimteplan) van toepassing, waarin:

- standaardbeheer het beheerniveau is in de openbare ruimte;
- het ontwerp van de nieuw ingerichte delen van de Linie opnieuw gewaardeerd dient te worden met bijpassend beheer.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt onder andere:

- Regenwater en afvalwater zullen gescheiden worden afgevoerd, waarbij het regenwater moet worden geborgen voordat het afgevoerd kan worden naar de hoofdwaterstructuur;
- In relatie tot omliggende woongebieden dient een visie op spelen opgesteld te worden die ook rekening houdt met de ruimtelijke structuur van de woonbuurt;
- Er zal een bewuste keuze gemaakt moeten worden op welke locaties, welke typische gebruiksvormen, zoals evenementen, reclames en dergelijke, wel of niet mogen plaatsvinden;
- In beeld gebrachte beheerknelpunten kunnen mogelijk bij herontwikkeling gecorrigeerd of gereconstrueerd worden. Met het oog op werk met werk maken, dient afstemming van de werkzaamheden te worden aangescherpt.



Figuur 2.6 Huidig groenbeeld



### **Huidige situatie Doornbos**

Er is voor Doornbos en Linie geen sprake van een eenduidige typering van de openbare ruimte. De openbare ruimte van Doornbos verschilt van die van Linie, waarbij binnen Linie er verschillen zijn in de openbare ruimte per gebied.

Doornbos is een rustige woonbuurt in een groene woonomgeving. De buurt kenmerkt zich door kleinere buurtjes, ofwel woonvelden, binnen een samenhangend netwerk van groene ruimtes. De woonvelden bestaan doorgaans uit stempels of stroken met eengezinswoningen en enkele appartementenblokken. De woonoriëntatie op het groen met een kijk- en gebruikswaarde maakt de buurt geschikt voor gezinnen. Rondom het centraal gelegen winkelcentrum heeft de openbare ruimte een formele en representatieve inrichting, terwijl elders de inrichting neutraal en ontspannen is. Er zijn twee hoofdtypen aan groene ruimtes te onderscheiden: binnen de subbuurten zijn kleine plantsoenen gelegen, die bedoeld zijn als verblijf- en speelplek voor de direct omwonenden. Deze plekken kunnen elk een eigen inrichting krijgen en verschillend van karakter worden. Tussen de subbuurten is één grote groene openbare ruimte gelegen: de Baliëndijk met de noordelijke en zuidelijke uitloper. Deze ruimte is eenduidig qua inrichting en heeft een functie voor de gehele buurt. In deze groene ruimte zijn de grotere voorzieningen opgenomen.

#### *Inrichtingsmogelijkheden Doornbos*

In de openbare ruimte van Doornbos liggen in de toekomst kansen om de ruimtelijke structuur te versterken en tegelijkertijd de bruikbaarheid te verbeteren. Voor een deel maken deze deel uit van ingrepen die gerelateerd zijn aan toekomstige bouwopgaven. In andere gevallen gaat het om zelfstandige ingrepen in combinatie met ontwikkelingen in en om Doornbos, of openbare ruimte maatregelen in het kader van beheer. Het is nog niet te zeggen wanneer deze ingrepen uitgevoerd gaan worden.

Kenmerkend aan Doornbos zijn de grote gazonvlakken. Deze zijn door de jaren heen versnipperd geraakt in kleine en slecht bruikbare groenplekjes. Door het opheffen van onvoldoende benutte straten of straatsegmenten en het opnieuw koppelen van de groenvlakken kan de doorlopende centrale groenstructuur worden hersteld. Hiermee kan de oorspronkelijke centrale groene ruimte van Doornbos weer een heldere, bruikbare en goed te beheren ruimte worden. Deze ruimte dient bij herinrichting ook duidelijk begrensd te worden, waarmee benadrukt wordt dat het om een zelfstandig ruimtelijk element gaat met een sterke eigen kwaliteit tegenover de woonvelden, die een woonerfachtige inrichting krijgen. De gazons van Doornbos behoeven een intensief maaibeheer.

### **Huidige situatie Linie**

Linie bestaat uit verschillende deelgebieden met telkens een ander programma. Per deelgebied is de openbare ruimte toegespitst op het specifieke programma en woonmilieu. De inrichting van de openbare ruimte is hierin één van de dragers van de kenmerken van het gebied. Hiermee is de plek onderscheidbaar.

Door de ligging in de nabijheid van het station krijgt de wijk Linie een meer stedelijk woonprofiel. Het Liniepark vormt het samenhangende ruimtelijke element dat alle gebieden bindt en waarop alle gebieden georiënteerd zijn.

#### *Inrichtingsmogelijkheden Linie*

In de toekomst zijn de aanpassingen wenselijk. Uitgangspunt bij herinrichting is te vertrekken vanuit het kwaliteitsniveau van de oorspronkelijke inrichting, maar waar nodig met nieuwe vergelijkbare materialen en inrichtingselementen. Het is nog niet te zeggen wanneer eventuele ingrepen uitgevoerd gaan worden.

Als toevoeging op de oost-west gerichte openbare ruimtestructuur van Linie wordt ingezet op een nieuwe verbinding tussen Liniepark en de Stationslaan. Liniepark kan dan uitgroeien tot een aantrekkelijk en goed gebruikt buurtpark voor alle bewoners van Linie. Gezien het stedelijke karakter van de functies en de woonmilieus zal het gebruik van het park intensiever worden: drukte, frequent en divers gebruik, verschillende doelgroepen. Het beheer zal hierop moeten inspelen, door een frequenter beheer toe te passen.

## **2.3.4 Verkeer**

### **Auto**

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda, en dus ook voor Bavel, de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijk- en dorpsontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km/u-gebieden, verblijfsgebied).

#### *Stadsontsluitingswegen*

De Noordelijke Rondweg fungeert als stadsontsluitingsweg. Dit betekent dat deze weg een functie vervult voor de afwikkeling van het verkeer tussen de verschillende delen van Breda. Doorstroming op deze wegen heeft de hoogste prioriteit. De Noordelijke Rondweg loopt ten noorden van de buurten Doornbos en Linie. Ook de Kapittelweg ten oosten van Doornbos fungeert als stadsontsluitingsweg. Het zijn de belangrijkste routes van en naar beide buurten toe. Over het algemeen zijn dit 70 km/uur wegen.

#### *Wijkontsluitingswegen*

Een categorie lager fungeren de wijkontsluitingswegen als ontsluiting vanaf de stadsontsluitingswegen naar de betreffende buurten Doornbos en Linie. De Terheijdenseweg en Doornboslaan en ook de reeds aangelegde Stationslaan hebben of krijgen deze functie.

#### *Erftoegangswegen*

De overige wegen in de buurten zijn erftoegangswegen en zijn ingericht als 30 km/uur gebied. Het zijn nadrukkelijk de leefgebieden waar verblijven het belangrijkste uitgangspunt is.

#### *Maatregelen autoverkeer*

Door de ontwikkelingen in de mobiliteit en de stedelijke ontwikkelingen in en om Breda neemt de rol van de noordelijke rondweg als stadsontsluitingsweg toe. Om de bereikbaarheid van de stad te waarborgen vinden daarom ingrepen in de noordelijke rondweg plaats die de doorstroming van het verkeer bevorderen. Zo is de aansluiting van de Nieuwe Kadijk en de Tilburgseweg recentelijk verbeterd en is bij de kruising met de Oosterhoutseweg een ongelijkvloerse kruising aangelegd. De kruising met de Edisonstraat - Biesdonkweg is afgesloten voor autoverkeer.

Uitgangspunt voor de toekomst is dat er in de Terheijdenseweg een 'knip' komt waardoor doorgaand verkeer niet meer mogelijk zal zijn. Hierdoor vervult de Terheijdenseweg in de toekomst voor autoverkeer geen ontsluitende functie meer richting het station of richting het centrum. Wel zal de Terheijdenseweg een rol blijven vervullen voor de ontsluiting van het westelijk deel van Linie. De aansluiting van de Edisonstraat op de Noordelijke Rondweg is voor autoverkeer reeds komen te vervallen. Voor de fiets en het openbaar vervoer blijft een oversteek van de noordelijke rondweg behouden. De Doornboslaan wordt derhalve de belangrijkste wijkontsluitingsweg voor Doornbos en Linie. Uitgangspunt is daarbij dat dit niet ten koste gaat van de oversteekbaarheid van de Doornboslaan tussen Linie enerzijds en Doornbos anderzijds. De verkeersinrichting van de kruising Baliëndijk - Doornboslaan - Buys Ballotstraat is, door de ruime middenberm, zodanig dat er verkeerstechnisch sprake is, en zelfs na realisatie van de ingrepen in de stedelijke verkeersstructuur sprake blijft, van een goede oversteekbaarheid. Wel dient er bij de realisatie van ontwikkelingen in Doornbos en Linie aandacht te zijn voor de oriëntatie- en baken functie van bebouwing rondom de kruising. Vanuit het oogpunt van oriëntatie en continuïteit van routes is de ligging en vormgeving van het tankstation aan de Doornboslaan ongunstig. Daar staat tegenover dat aan de zuidzijde van de kruising ruimte is om de oriëntatie bij de oversteekbaarheid te vergroten indien ook de routing naar het winkelcentrum aan de Baliëndijk wordt aangepakt.

#### **Parkeren**

In Doornbos en Linie dient parkeren conform de vastgestelde parkeernorm te worden gerealiseerd. Deze parkeernorm geldt per functie en per gebied en wordt in principe op eigen terrein gerealiseerd. Dit betreft het parkeren voor de (toegevoegde) functies in de wijken zelf.

#### *Maatregelen parkeren*

De verwachting is dat Doornbos geen hinder zal ondervinden van de overloop van parkeren uit omliggende gebieden. De bestaande parkeerplaatsen zijn voldoende voor de functies in Doornbos en zullen dan ook met name hierdoor worden gebruikt. In Linie echter, dat veel dichter is gelegen bij grotere ontwikkelingslocaties (Via Breda), kan verwacht worden dat de toekomstige druk op het parkeren in de buurt tevens afkomstig zal zijn van functies die buiten Linie zijn gelegen. In het huidige parkeerbeleid is de omgeving van de Lachappellestraat opgenomen als gebied waar toekomstig gereguleerd parkeren mogelijk is. Om te voorkomen dat problemen zich in de rest van de buurt ook

gaan manifesteren, dient Linie, bij herijking van het parkeerbeleid, als potentieel toekomstig gereguleerd parkeren gebied te worden aangemerkt.

## **Fiets**

In de fietsbeleidsnota is onderscheid gemaakt naar hoofdfietsroutes en aanvullende fietsroutes. De Noordelijke Rondweg, Kapittelweg, Doornboslaan, Terheijdenseweg en de route via de Christiaan Huygensstraat en Edisonstraat maken onderdeel uit van het bestaande hoofdfietsroute netwerk. De schakel Edisonstraat - Christiaan Huygensstraat is van slechte kwaliteit. Net buiten het plangebied is de fietsroute parallel aan het spoor in de fietsbeleidsnota aangemerkt als ontbrekende schakel. Evenwijdig aan de HOV Breda - Oosterhout wordt hier een nieuwe fietsroute aangelegd.

### *Maatregelen fietsverkeer*

De hoofdfietsroute Edisonstraat - Christiaan Huygensstraat is van slechte kwaliteit. Bij de uitwerking van de plannen in Liniekwartier is het de bedoeling in de toekomst deze route kwalitatief te verbeteren. Er wordt een aanvullende fietsroute voorgesteld door het Liniepark.

## **Openbaar Vervoer**

Twee stadsbuslijnen vormen op dit moment de belangrijkste ontsluiting voor het openbaar vervoer in Doornbos en Linie. Lijn 4 rijdt via de Edisonstraat - Biesdonkweg van en naar Hoge Vucht. Lijn 5 rijdt van en naar Hoge Vucht via de Doornboslaan. In de toekomst zal lijn 4, net zoals nu, via de Christiaan Huygensstraat, Edisonstraat naar de Biesdonkweg blijven rijden. Lijn 5 zal via de Christiaan Huygensstraat, Edisonstraat, Buys Ballotstraat, Baliëndijk, Hooilaan en Doornboslaan naar Hoge Vucht gaan rijden.

### *Maatregelen openbaar vervoer*

Aan de zuidzijde van het plangebied, evenwijdig aan het spoor, wordt een HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) verbinding gerealiseerd. Dit HOV zal een snelle busverbinding realiseren tussen het station van Breda en het centrum van Oosterhout. In Doornbos en Linie zal geen haltering van de HOV plaatsvinden.

## **2.4 Functionele structuur**

### **2.4.1 Wonen**

#### **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' 2020, december 2007. "Koers gezet" stelt o.a. vast dat er sprake is van een overprogrammering van de woningbouw en een kwalitatieve mismatch in woningbouwplannen.

Om meer evenwicht tussen vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) te creëren zoals verwoord in "Koers gezet" is het '**regieplan Koers gezet en acties stedelijke herprogrammering**' vastgesteld door het college op 23 november 2010. Hierin is onder andere gefocust op het terugdringen van bestemmingsplancapaciteit (woningen die volgens geldende bestemmingsplannen rechtstreeks mogelijk zijn, maar nog niet gebouwd zijn) en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

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.

De **'Woonagenda 2011-2014'** is op 20 september 2011 door het college vastgesteld. De kern van de Woonagenda is het beter afstemmen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda zet vooral in op acties in de bestaande voorraad. 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.

**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)**. 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.

### **Consequenties beleid voor het bestemmingsplan**

Bovenstaande beleidsdoelstellingen en de activiteiten die daarbij horen 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 waar mogelijk de 'verborgen plancapaciteit' (woningbouw) terug te dringen en de onbenutte woningbouw mogelijkheden terug te dringen waar ten tijde van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan geen concreet initiatief is.

Bij nieuwe aanvragen voor woningbouwontwikkeling wordt dus kritisch gekeken of hier medewerking aan wordt verleend en 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. 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.

### **Typering Doornbos en Linie**

#### *Doornbos*

Doornbos is een vijftiger en zestiger jaren buurt met veel eengezinswoningen in de bereikbare huur en de koopsector. Er wonen veel jonge gezinnen en veel ouderen. Het is qua sfeer een prettige buurt voor ouderen. De opzet van de buurt is ruim en lichtig, wat een rustig gevoel geeft en door alle bewoners wordt gewaardeerd. Er is wel een tekort aan geschikte woningen voor ouderen. De opgave is om bij aanpassingen aan of verbouwingen van de woningen in te springen op het behoud van de opzet van de buurt, maar ook rekening te houden met de behoefte aan meer geschikte woningen voor ouderen.

Het veranderde gebruik van de drive-in woningen aan de noordzijde van de Hooilaan komt doordat een deel van deze woningen niet meer door gezinnen worden bewoond, maar voor kamerbewoning wordt verhuurd. Dit gebruik is niet in strijd met het nu nog geldende bestemmingsplan, maar heeft wel tot resultaat dat er op een andere wijze gebruik wordt gemaakt van de openbare ruimte en er sprake is van toegenomen parkeerdruk. In onderhavig bestemmingsplan wordt nieuwe kamerverhuur echter uitgesloten. Woningen zijn volgens dit bestemmingsplan ook bruikbaar als woon-werkwoning (aan huis gebonden beroep) en zal misschien hierdoor voor nieuwe doelgroepen interessant worden, wat de leefbaarheid kan verbeteren.

Binnen de buurt is een kloof tussen oud en jong, tussen allochtonen en autochtonen en tussen boven (huur) of beneden (koop) de Baliëndijk (Eindrapport De Smaak van Doornbos, januari 2008). Doornbos heeft als uitdaging om een 'levensloopbestendige' buurt te worden. Aantrekkelijk voor jong en oud. Het woningaanbod moet hierop worden aangepast. Er zijn bijvoorbeeld geen gelijkvloerse woningen voor ouderen, terwijl in Doornbos het aantal ouderen de komende tijd zal toenemen. Uit de onderzoeken voor de "Gebiedsdoelen wonen" blijkt dat er behoefte bestaat om meer slagingskansen te bieden voor ouderen. Dit kan door het bouwen van appartementen en patiowoningen, beide geschikte woningtypen voor ouderen.

Voor het bevorderen van de wooncarrière van de bewoners in de buurt, zijn drie hoofddoelgroepen te onderscheiden: ouderen, gezinnen en starters/jonge huishoudens. Voor ouderen dienen met name appartementen en patiowoningen gebouwd te worden, voor starters en jonge huishoudens

bereikbare eengezinswoningen en appartementen/ studio's en voor gezinnen de overige bereikbare huurwoningen en bereikbare koopwoningen.

### *Linie*

Liniekwartier is een voormalige arbeidersbuurt uit de jaren vijftig met overwegend kleine eengezinswoningen in de bereikbare huur, relatief vaak bewoond door alleenstaanden, met een afnemende sociale verbondenheid, relatief veel stedelijke voorzieningen en bovenal een multiculturele identiteit. De omgeving van de woonbuurt Liniekwartier zal op termijn transformeren van bedrijventerrein naar een mix van stedelijk wonen, werken en voorzieningen (zie paragraaf 2.5). De opgave is om bij de vernieuwing van Liniekwartier goed in te spelen op kansen voor bewoners en rekening te houden met de behoefte van nieuwe bewoners, waarvoor de locatie zeer aantrekkelijk zal worden (Via Breda). Daarnaast bestaat de wens om de sociale samenhang in het gebied te vergroten. De woonvisie zegt hierover: "Hoe meer mensen zich thuis voelen in hun buurt hoe hoger zij de leefbaarheid waarderen". Het creëren van ontmoetingsplekken is hiertoe een middel. Ook ruimte bieden aan gelijkgestemden op straat of woningcomplexniveau is een beproefde werkwijze. Een goed voorbeeld hiervan is bouwen in eigen beheer in groepen (collectieven). Ook door verschillende woonbuurten, met onderlinge variëteit, te onderscheiden kunnen mensen zich beter thuis voelen. De algemene identiteit zal een multiculturele stadsbuurt zijn, vanwege de ligging in combinatie met voorzieningen en huidige en toekomstige bewoners. In Liniekwartier wordt wonen in de bereikbare en middeldure prijssegment, zowel huur als koop en vooral voor starters, jonge gezinnen en stedelingen als uitgangspunt genomen.

## **2.4.2 Bedrijven**

### **Beleid**

De in januari 2009 door de gemeenteraad van Breda vastgestelde "**Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020**" is opgezet rondom een drieledige doelstelling:

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

Voldoende en kwalitatief up-to-date bedrijventerreinen zijn van groot (sociaal) economisch belang voor Breda. Bedrijventerreinen vormen één van de belangrijkste vestigingsmilieus voor bedrijven. Circa 1.400 bedrijfsvestigingen zijn op de Bredase terreinen te vinden, goed voor een derde (30.000 banen) van de totale werkgelegenheid in de gemeente.

De komende jaren wil de gemeente Breda doorgroeien naar een stad met 185.000 inwoners en 110.000 banen. De banengroei dient met name te worden gerealiseerd in kansrijke sectoren als, groothandel/logistiek, kennisindustrie en hospitality. Om deze ambities waar te kunnen maken en daarmee de lokale en regionale economie te stimuleren, is voldoende ruimte voor economische activiteiten noodzakelijk. De gemeente Breda wil daarom in de periode tot 2020, over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen te beschikken.

In deze Structuurvisie worden vier strategieën benoemd om de kwaliteit en kwantiteit van de bedrijventerreinen te waarborgen: consolidatie, herstructurering, transformatie en nieuwe uitleg. Voor de Doornbos en Linie is hieruit af te leiden wat de stedelijke betekenis en toekomstwaarde is van de bedrijventerreinen Koele Mei en Liniestraat/Archimedesstraat (Faam en terrein voormalige locatie Euretco).

### *Koele Mei*

De Koele Mei is in de "Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020" één van de consolidatiegebieden van de stad. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Een duurzaam kwaliteitsniveau door actief beheer wordt gegarandeerd. De aard van het ruimtegebruik en de ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren gaat het vooral om „op eigen kracht” en met de tijd mee”.



Het betreft hier een werkterrein in de stad nabij een woonwijk. Dit kleinschalige terrein levert relatief veel werkgelegenheid en zorgt voor de gewenste differentiatie en diversiteit in de stad. Het handhaven van de functie en kwaliteit is daarvoor van groot belang. Bij Koele Mei is wel de ontsluitingsstructuur voor verbetering vatbaar.

#### *Liniestraat / Archimedesstraat*

De bedrijvigheid op het terrein van voormalig Euretco is grotendeels gestaakt. Totdat het terrein herontwikkeld wordt voor o.a. woningbouw, maakt de NHTV gebruik van een aantal gebouwen. Een aantal van de voormalige bedrijfsgebouwen staat leeg. In dit bestemmingsplan is een breder scala van functies opgenomen om de bestaande gebouwen te kunnen gebruiken tot de herontwikkeling. De Faam is momenteel nog in bedrijf, maar eind 2013 is bekend geworden dat de Faam in 2014 de gebouwen aan de Liniestraat zal verlaten. Aangezien nog geen nieuwe (tijdelijke) functie bekend is, is in dit bestemmingsplan dit terrein als 'Bedrijf' bestemd.

### **2.4.3 Kantoren**

Linie en Doornbos kennen enkele kantoorpanden aan de zijde van de Noordelijke Rondweg.

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.

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

De economische crisis heeft versneld in beeld gebracht dat er ook in Breda te veel nieuwe meters gepland zijn op te veel plekken. Vraag en aanbod zijn (kwantitatief en kwalitatief) in Breda niet meer met elkaar in overeenstemming. Daarnaast hebben we te maken met een toenemende (structurele) leegstand van bestaande kantoorpanden. Het is van groot belang om de gevolgen van de recessie voor de kantorenmarkt te analyseren en te bezien hoe hier mee om moet worden gegaan. Binnen het kader van het stedelijke programmeringstraject is een actuele en toekomstgerichte kantorennota voor de periode tot 2020 opgesteld.

De belangrijkste conclusies van de analyse van de kantorenmarkt in Breda:

- 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.

#### **Consequenties beleid voor het bestemmingsplan**

Om mede invulling te kunnen geven aan deze drie strategische opgaven heeft het de volgende consequenties voor dit bestemmingsplan:

- Een grote onbalans in vraag en aanbod gaat gepaard met hoge leegstandscijfers. Deze zijn onwenselijk voor een gezonde kantorenmarkt. Een belangrijke, maar vaak moeilijke maatregel om de leegstand aan te pakken is de plancapaciteit van kantoren in bestemmingsplannen te verminderen. De kans op overaanbod, versnippering en leegstand wordt hierdoor immers verkleind. In de kantorennota is aangegeven welke nieuwe locaties Breda bij voorkeur op de markt ziet komen. Er wordt naar gestreefd om alle overige plancapaciteit voor kantoren in bestemmingsplannen in principe waar mogelijk te schrappen. Uiteraard worden bij definitieve ingrepen bestaande publiek- en privaatrechtelijke verworvenheden en overeenkomsten meegewogen.

- De bestaande kantoren worden qua bestemming gehandhaafd, maar eventuele verzoeken tot functiewijziging worden op hun merites beoordeeld, gezien de overcapaciteit aan kantoren en plancapaciteit in Breda.
- Kleinschalige kantoor- en bedrijfsactiviteiten aan huis zijn wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

#### **2.4.4 Detailhandel**

Het detailhandelsbeleid is vastgelegd in de '**Detailhandelsnota 2010-2020**' (vastgesteld door de raad op 15 juli 2010). De gewenste verzorgingsstructuur voor de detailhandel is gebaseerd op het uitgangspunt dat iedere bewoner in Breda op een acceptabele afstand zijn dagelijkse boodschappen kan doen. Ruimtelijk is Breda daarom ingedeeld in vier verzorgingsgebieden waarbij Doornbos en Linie in verzorgingsgebied 'noordoost' vallen. In noordoost is ruimte voor één wijkwinkelcentrum en twee buurtwinkelcentra. De positie van wijkwinkelcentrum Hoge Vucht is relatief sterk en dit moet zo blijven. In de plannen voor het "Hart van de wijk" waarvan Hoge Vucht een onderdeel is, is dan ook een opwaardering en een uitbreiding van dit winkelcentrum voorzien. In Belcrum zal ten oosten van het station een buurtwinkelcentrum worden ontwikkeld in samenhang met de plannen voor Via Breda. Hierin dient een moderne full-service supermarkt een plaats te krijgen in combinatie met een sterk aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen.

##### **Doornbos**

Naast het winkelcentrum in Belcrum ligt het tweede buurtwinkelcentrum aan de Baliëndijk in Doornbos. In buurtcentrum Baliëndijk dient te worden gestreefd naar een aanbod van een volledig pakket aan dagelijkse voorzieningen. Door het efficiënter en effectiever gebruiken van de beschikbare ruimte kan in eerste instantie aan de wensen vanuit de ondernemers worden tegemoet gekomen. Zo biedt bijvoorbeeld de uitbreiding van de supermarkt ter plaatse, het winkelcentrum voldoende perspectief om in de toekomst te blijven functioneren als sociaal en economisch "hart van Doornbos en Linie".

##### **Linie**

Het Edisonplein in Linie heeft een eigen positie met specialistische winkels die momenteel geen grote rol speelt in de structuur op het gebied van dagelijkse artikelen. Dit ook omdat er geen supermarkt aanwezig is. Het plein biedt ruimtelijk en economisch onvoldoende perspectief om te functioneren als buurtwinkelplein.

Het beleid is hier gericht op stabilisatie, specialisatie en functie verbreding (bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk die hier reeds gevestigd is). Er wordt gestreefd naar een plein waarin naast kleinschalige detailhandel ook andere kleinschalige economisch functies een plek kunnen krijgen. Het plein moet functioneren als vanzelfsprekende ontmoetingsplek voor de buurt en haar bewoners en zo bijdragen aan de sociale cohesie en de leefbaarheid van de buurt. Gelijktijdig kan door de specialisatie en verbreding van het aanbod op het plein de positie van het plein op stedelijk niveau worden versterkt en ingespeeld worden op de verandering van de positie van Linie. Met de herinrichting van het Edisonplein zijn hiervoor de fysieke condities geschapen.

#### **2.4.5 Horeca**

##### **Beleid**

Het horecabeleid ligt vast in het '**Horecabeleidsplan 2005**'. Hierin wordt ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda 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 leisureaanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Daarbij is modernisering van een deel van het bestaande aanbod wel gewenst. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang. Hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten.

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld wat betreft het onderdeel 'horeca categorie indeling'. Gebleken was dat deze indeling verouderd was en onvoldoende rekening hield met de ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voordeden. In het oude model was sprake van vier categorieën horeca. In de nieuwe opzet wordt gewerkt met zeven categorieën. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe indeling opgenomen. De nieuwe vastgestelde indeling luidt als volgt:

- Horeca 1: een zelfstandig winkelondersteunend daghorecabedrijf, gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van maaltijden, drank, consumptie-ijs aan winkelend publiek voor consumptie ter plaatse (lunchroom, koffie-theehuis, ijssalon). Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een winkelgebied (centrumgebied), en is zij gebonden aan en/of ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;
- Horeca 2: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (restaurant), met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken;
- Horeca 3: combinatie van restaurant (horeca 2) en café (horeca 4);
- Horeca 4: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse (café, bar);
- Horeca 5: discotheek, bar-dancing, partycentra;
- Horeca 6: een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, die snel bereid worden en relatief goedkoop zijn (zoals cafetaria, snackbar, automatiek, fastfoodrestaurant, fastfoodbezorging, fastfoodafhaal, shoarma, kebab, pizza-afhaal/-bezorging);
- Horeca 7: hotel.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande horecagelegenheden opgenomen. Er mag geen vermeerdering van het aantal gelegenheden plaatsvinden. Wat wel mogelijk is ondergeschikte horeca. Zoals ook omschreven in het horecabeleidsplan 2005 is ondergeschikte horeca bij maatschappelijke-, culturele-, en sportvoorzieningen toegestaan. Voor ondergeschikte horeca bij detailhandel in gebieden zoals Linie en Doornbos gelden de volgende regels:

- Het bedrijfsmatig verstrekken van vooral niet-alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfunctie detailhandel waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie detailhandel qua uitstraling.
- het pand het aanzicht behoudt van een winkel.
- De horeca dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie (detailhandel).
- De openingstijden van de horeca zijn gelijk aan de openingstijden van de winkel. De hoofdfunctie is detailhandel.
- De horeca mag niet zelfstandig worden uitgeoefend.
- Het horecagedeelte mag niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.
- Het schenken van alcohol is zonder drank-en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn, niet toegestaan.
- Terrassen zijn bij winkels met ondergeschikte horeca niet zondermeer toegestaan.
- Voor de ondergeschikte horeca bij detailhandel mag geen specifieke aandacht worden gevraagd los van de aandacht voor de detailhandel in de vorm van afzonderlijke reclames, openingstijden internetsites e.d.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, worden geëxploiteerd.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

### **Paraplubestemmingsplan**

Kleine winkelgebieden staan onder druk. De consument is steeds mobieler en zoekt voor de dagelijkse boodschappen winkelcentra met een volledig aanbod en voldoende parkeergelegenheid. De kleine centra kunnen niet aan deze wens voldoen waardoor detailhandel verdwijnt. De leegkomende panden zijn moeilijk verhuurbaar aan nieuwe detaillisten waardoor het aandeel detailhandel in het winkelcentrum afneemt en het aandeel laagwaardige horeca toeneemt. Om deze neergaande spiraal een halt toe te roepen heeft de gemeente Breda in 2009 een “**Paraplu bestemmingsplan Horeca**” gemaakt voor de kwetsbare buurtwinkelcentra en winkelstrips. Dit paraplubestemmingsplan bepaalt dat in bepaalde gebieden het aantal horecagelegenheden niet mag worden uitgebreid, dit om de economische functie van deze gebieden te behouden. Hierin is bepaald

dat het aantal horecagelegenheden aan het Edisonplein en de Baliëndijk niet mag uitbreiden. De bepalingen uit dit paraplubestemmingsplan zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

#### **2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen**

Doornbos en Linie zijn ten opzichte van de rest van Breda minder vergrijsd. In 2007 woonden er relatief meer 15- tot 24-jarigen en 25- tot 44-jarigen. De bevolking van Doornbos en Linie bestaat voor een relatief groot deel uit niet-westerse allochtonen. Doornbos en Linie hebben te maken met relatief meer sociale achterstanden (gemeten naar inkomen, werkloosheid, opleiding en gezinssamenstelling). De buurten staat op plaats 30 van de 38 buurten in Breda die in deze rangorde zijn opgenomen. Buurten met een betere sociale situatie scoren hoger op de ranglijst.

De sociale pijler van de wijkontwikkeling Breda concentreert zich rond twee concepten die de functie van 'hart voor een buurt' kunnen vervullen: de brede school en woonzorgzones.

Een brede school richt zich op kinderen, hun ouders en buurtbewoners. Het brengt diverse functies samen zodat die elkaar kunnen versterken: onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, ontmoeting (buurthuis) en sport.

Woonzorgzones staat beschreven in de nota 'Geschikt Wonen voor Iedereen', de GWI gebiedsanalyse en richtinggevende visie (SOAB, november 2008) en het Uitvoeringsplan en convenant GWI Belcrum/Doornbos/Linie (juni 2010). Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) richt zich op de realisatie van een geschikt woonmilieu voor iedereen, met daarbinnen extra aandacht voor ouderen en mensen met beperkingen. GWI is aan te merken als een integrerende aanpak, waarbij de verschillende condities om zo zelfstandig mogelijk te blijven wonen en functioneren in samenhang worden benaderd. De hoofdelementen zijn:

- Voldoende geschikte huisvesting;
- Een toegankelijke woonomgeving;
- De aanwezigheid van de primaire voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, bank/postkantoor e.a.);
- De aanwezigheid van de benodigde zorg- en welzijnsvoorzieningen.

##### Voorzieningen in Doornbos:

- RK basisschool Liniedoorn;
- Peuterspeelzaal Blokkendoosje;
- Ouderensteunpunt Balieweide;
- Centrum eerstelijns gezondheidszorg.

Het is de bedoeling ruimtelijke kwaliteiten van Doornbos te behouden en te versterken. In Doornbos worden geen grootschalige ruimtelijke ingrepen voorzien. Als belangrijke functie voor senioren en mensen met functiebeperkingen is het huidige ouderensteunpunt Balieweide, eigendom van Singelveste, uitgebouwd naar een zorgsatelliet. De zorgsatelliet biedt de bewoners van Doornbos en Linie een versterkte restaurant- en ontmoetingsfunctie en een uitgebreid dienstenaanbod.

Van een herontwikkelingsopgave voor basisschool de Liniedoorn is op korte termijn geen sprake. Wel zijn inmiddels- vanwege het opheffen van de wijkcentrumfunctie van het voormalige buurthuis Doornbos- afspraken gemaakt tussen de basisschool en de zorgsatelliet aan de Balieweide om te komen tot een betere afstemming van de vraag naar welzijnsactiviteiten – het aanbod ervan en de huisvestingsmogelijkheden. De wijkcentrumfunctie van buurthuis Doornbos is opgeheven. Het gebouw zal worden verkocht.

Door de grote ingrepen in de directe omgeving wordt echter rekening gehouden met een verslechterende leefbaarheid wanneer op sociaaleconomisch gebied niet wordt ingegrepen. Extra aandacht zal in de komende jaren uitgaan naar de jeugd en naar de senioren in de buurt, naar het verbeteren van mogelijkheden tot participatie en naar het samenleven.

In ruimtelijke zin kan dit enerzijds worden ondersteund door een goede inrichting van het publieke domein waardoor bijvoorbeeld jeugd wordt gestimuleerd te sporten en te spelen en buurtbewoners elkaar vanzelfsprekend kunnen ontmoeten. Anderzijds biedt op langere termijn een brede school de mogelijkheid om naast de onderwijsfunctie van de Liniedoorn andere kind- en buurtfuncties een plek te geven. Om de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling te toetsen wordt in de toekomst een haalbaarheidstudie verricht.

### Voorzieningen in Linie:

- Islamitische basisschool Okba Ibnoe Nafi;
- Vrije school De Rudolf Steiner School;
- Twee gymzalen;
- Marokkaanse Moskee.

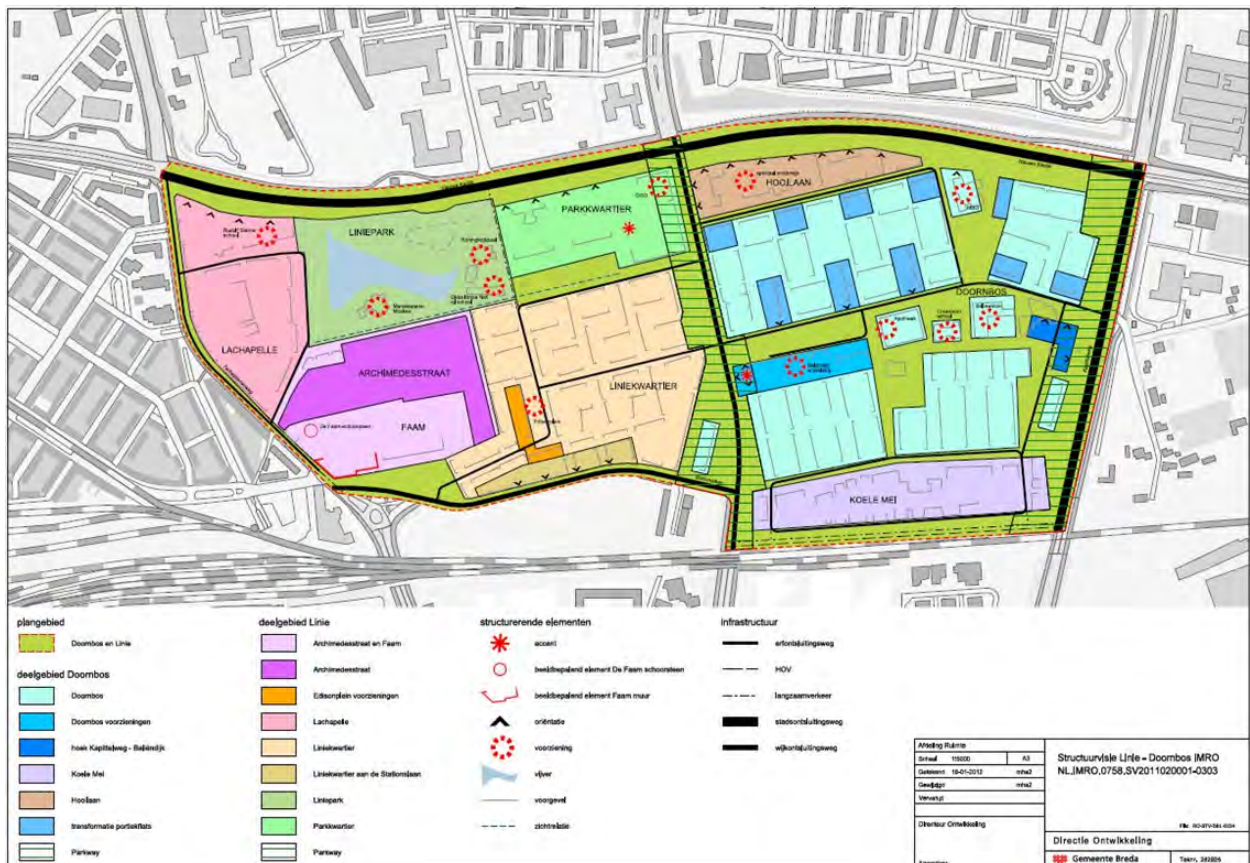
Het buurtprofiel voor het toekomstige Linie geeft vooralsnog geen aanleiding tot ruimtelijke aanpassingen van de (maatschappelijke) voorzieningen. De bestaande voorzieningen in Doornbos en Linie bieden voldoende voor de (toekomstige) bewoners van beide buurten.

Er ontstaan in de zuid-west punt van deze buurt (voormalig Euretco en wellicht de Faam) in de toekomst eventueel mogelijkheden voor een toevoeging van een (stedelijke) maatschappelijk functie in de sfeer van onderwijs of cultuur en eerstelijns gezondheidszorg.

## 2.5 Ontwikkelingen

Zoals in het eerste hoofdstuk van dit bestemmingsplan al is aangegeven, is dit plan primair te beschouwen als een conserverend bestemmingsplan. In het plangebied zijn in de toekomst enkele ruimtelijk relevante ontwikkelingen te verwachten. Hierbij is sprake van verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen worden uitsluitend direct in het bestemmingsplan verankerd indien definitieve besluitvorming over de ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Voor de andere nog niet-concrete initiatieven wordt een 'doorkijk naar de toekomst' gegeven. Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen zijn in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

In de Structuurvisie Doornbos en Linie, vastgesteld op 1 november 2012, wordt een toekomstbeeld geschetst van de wijken. De eventuele ruimtelijke consequenties worden hieronder beschreven.



Figuur 2.7 Ruimtelijke visie uit Structuurvisie Doornbos en Linie

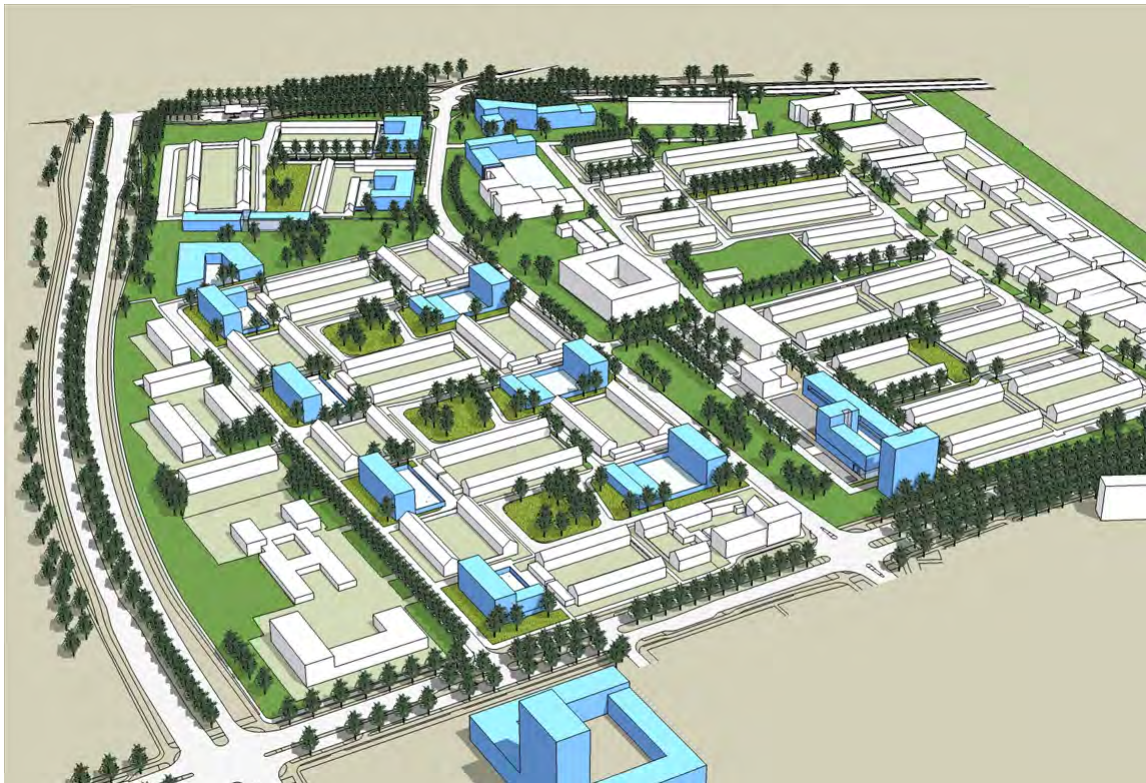
### Involed van Via Breda



Aan de zuidzijde van het plangebied is sprake van een verandering van gebruik. Gebieden langs het spoor worden de komende decennia omgevormd van industrie- en rangeerterreinen naar een stedelijk gebied waarin een ov-terminal, kantoren, voorzieningen en woningen worden gerealiseerd. Met name Linie zal in de invloedssfeer van deze ontwikkelingen een nieuwe positie in de stad krijgen; zowel door de veranderende betekenis van de omgeving als door de transformatie van voormalige industriecomplexen in Linie. Onderdeel van de ontwikkelingen in Via Breda is de aanleg van de Stationslaan. Deze wijkontsluitingsweg vormt de zuidelijke grens van Linie. Hierdoor verandert de betekenis van de Christiaan Huygensstraat. De verkeersstroom via de Christiaan Huygensstraat en het Edisonplein zal naar verwachting afnemen.

## Doornbos

De opgave voor Doornbos richt zich op: herkenbaarheid van Doornbos aan de hoofdgroenstructuren, een gerichte transformatie van met name de portiekflats, behoud en versterking van de aanwezige voorzieningenstructuur en een kwaliteitsimpuls van het groen en de openbare ruimte.



Figuur 2.8 Modelstudie voor de herontwikkelingslocaties in Doornbos

### 1. Herkenbaarheid aan de hoofdgroenstructuren

Zowel aan de zijde van de Doornboslaan als aan de zijde van de Kapittelweg liggen kansen om de herkenbaarheid van Doornbos te vergroten. Aan de Doornboslaan kan dit door het realiseren van een appartementencomplex dat als een soort kop in het verlengde van de bouwstrook van het winkelcentrum staat. Aan de zijde van de Kapittelweg is de ingreep groter van omvang. Hier worden kansen gezien om een ontwikkeling mogelijk te maken die zowel georiënteerd is op de Kapittelweg als op de Baliëndijk en Kleine Geren. Deze kans komt in beeld zodra er sprake is van een herontwikkelingsopgave van het oostelijke deel van het appartementencomplex Baliënhoek, eventueel in combinatie met de transformatie van de portiekflat aan Kleine Geren.

Tot slot ligt er ook bij herontwikkeling van de school aan de Hooilaan / Beemd een kans om de oriëntatie en positie van deze school te veranderen en meer op de omgeving, waaronder de Nieuwe Kadijk, in te spelen. Momenteel ligt om deze school de buitenruimte van de school. Bij herontwikkeling zou de buitenruimte van de school juist binnen het bouwblok een positie moeten krijgen zodat het gebouw direct in de groenstructuur en aan de Nieuwe Kadijk gesitueerd is.

Deze toekomstvisie is nog niet concreet uitgewerkt. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen regelgeving opgenomen die bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt. Indien deze ontwikkelingen doorgang vinden, zal te zijner tijd apart een procedure hiervoor gevoerd worden.

## *2. Transformatie portiekflats*

De komende decennia zullen de portiekflats aan de Baliëndijk transformeren. Hierbij worden programmatische en ruimtelijke kansen gezien. Programmatisch gezien biedt de transformatie kansen voor zowel senioren, starters en zorgbehoeftigen. Met de vernieuwing van de portiekflats kan het aanbod aan woningen in Doornbos worden verbreed met eigentijdse woningen en woningtypen die nu ontbreken. Ruimtelijk biedt transformatie de mogelijkheid om een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte te realiseren: verbetering van de aansluiting en situering van de gebouwen op maaiveld en verbetering van de oriëntatie op de Baliëndijk.

Het gaat om de drie gebouwen aan de Baliëndijk tussen Beemd en Doornboslaan. Hier staan appartementen- gebouwen van vijf lagen hoog die geen oriëntatie hebben op de Baliëndijk. Bij de herontwikkeling van deze locaties dient de oriëntatie van het gebouw te worden gekeerd en zich enerzijds, met een gebouw van maximaal 5,5 laag, te richten op de Baliëndijk en anderzijds met een gebouw van maximaal 3 lagen, te oriënteren op het plantsoen in de woonbuurtjes.

Ook staan nog twee flatjes aan de Baliëndijk nabij de Mollenberg. Bij herontwikkeling dienen deze ontwikkeld te worden vanuit dezelfde ambitie als voor de andere gebouwen aan de Baliëndijk.

Aan de Hooilaan staan dezelfde gebouwen, maar dan georiënteerd op de Hooilaan. Momenteel worden deze gerenoveerd. Indien deze toch in de toekomst herontwikkeld gaan worden, geldt hier eenzelfde ambitie als bij de Baliëndijk. Twee locaties aan de Hooilaan liggen op een hoek, aan de Doornboslaan en Beemd. Hier is de opgave een gebouw te ontwikkelen met een voorzijde aan zowel de Hooilaan als aan de Beemd of Doornboslaan.

Deze toekomstvisie op de locaties van de flatjes is nog niet concreet genoeg uitgewerkt om direct op te nemen in dit bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen regelgeving opgenomen die bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt. Indien deze ontwikkelingen doorgang vinden, zal te zijner tijd apart een procedure hiervoor gevoerd worden.

## *3. Vergroting parkeerterrein Hooilaan 1*

Het pand Hooilaan 1 herbergt diverse bedrijven, waaronder een kinderdagverblijf. Deze functie past rechtstreeks in het bestemmingsplan. In praktijk blijkt dat het aantal aanwezige parkeerplaatsen niet voldoende is, zo signaleren de bewoners in de omgeving dat ook in de woonstraten geparkeerd wordt. Om aan deze klachten tegemoet te komen zal de eigenaar van Hooilaan 1 een stukje gemeentegrond aan de zijde van de Noordelijke Rondweg kopen en het parkeerterrein uitbreiden. In onderhavig bestemmingsplan heeft dit stukje grond reeds de bestemming 'Kantoor' gekregen, zodat de uitbreiding juridisch gezien rechtstreeks middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

## **Linie**

De ontstaansgeschiedenis van Linie heeft geleid tot een ruimtelijke structuur van losse, naast elkaar bestaande gebieden, zogenaamde 'schotsen'. De hoofdingreep is om deze schotsen als onderscheidbare velden te herontwikkelen. Uitbreiding van het Liniepark zoals heeft plaats gevonden bij de ontwikkeling van BinnenBuiten ten noorden van de Copernicusstraat en het realiseren van aansluitende openbare ruimte is een middel om de schotsen van elkaar te scheiden en biedt tevens een verbindende, visuele en functionele buitenruimte op buurniveau voor de omliggende woon- en werkmilieus.



**Figuur 2.9 Modelstudies voor herontwikkelingen in Linie**

### 1. *Liniekwartier*

Liniekwartier is onder te verdelen in Liniekwartier-noord en Liniekwartier-Zuid, gescheiden door de Buys Ballotstraat. Beide delen bevatten betaalbare grondgebonden eengezinswoningen, flats en goedkope winkelruimte in de directe nabijheid van het stadscentrum. De inzet is dan ook om vanuit de bestaande stedenbouwkundige structuur, de cultuurhistorie en het wonen binnen Liniekwartier een laagbouwmilieu te behouden.

In augustus 2012 heeft Singelveste AlleeWonen in samenspraak met de gemeente Breda de nota 'Breda Liniekwartier, naar nieuwe Kaders voor Liniekwartier Noord' opgesteld, ook wel het Beeldkwaliteitsplan Liniekwartier Noord genoemd. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de kwaliteiten van de woningen en het openbaar gebied beschreven en bepaald is welke kwaliteiten bij de renovatie en verkoop van de woningen behouden en versterkt dienen te blijven. Liniekwartier-Noord is nog betrekkelijk oorspronkelijk en gaaf en biedt daardoor kansen om een specifiek en karakteristiek buurtprofiel te ontwikkelen.

#### *Kwaliteiten Liniekwartier-Noord*

Het gebied is als eenheid ontworpen. Pleintjes, tuinmuren, bergingen, garages en woongebouwen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd. Stedenbouw, architectuur, woonomgeving kennen een mooie, sterke samenhang. De wijk geeft de indruk opgebouwd te zijn door middel van een 'compositorische bouwdoos' van steeds dezelfde elementen anders gerangschikt. Dit leidt tot samenhang en verschillende sferen.

Liniekwartier Noord is opgebouwd uit een herhaling van herkenbare volumes van rijwoningen, portiek-flats, garageboxen en bergingen. Met behulp van zes woonvolumes (vijf rijwoningen en een portiekflat) is in Liniekwartier Noord een 'stempel' gecomponeerd, met in het hart een hof. Deze stempel is drie keer volledig herhaald zodat er een spel van volumes ontstaat. De herhaling en ritmering, verkregen door het 'stempelen' is een van de belangrijkste karakteristieken van Liniekwartier.

De architectonische taal in de hele wijk is traditioneel (metselwerk, kleine ornamentiek rond entrees en bij kopgevels), gemixt met meer moderne elementen (betonnen kaders, open stedenbouw). De gebouwen zijn begrensd door sprekende kopgevels, dakvlak met langskap en doorgaande goten. Ze worden geritmeerd door schoorstenen en entreepartijen/balkons. De kleurstelling van deze

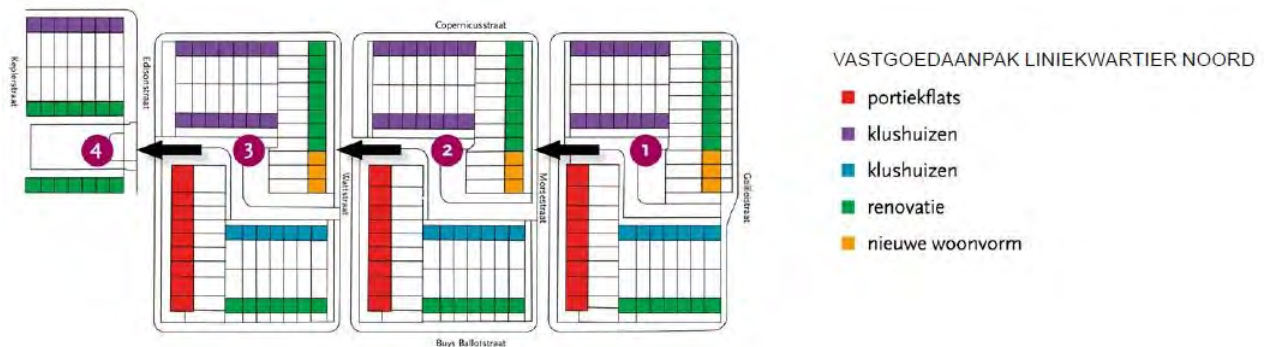


elementen is dragend. Het ritme van de raamopeningen speelt een secundaire rol door de eenduidige en terughoudende kleurstelling. Dat her en der kleine ramen zijn samengesmeed tot een groot woonkamerraam is daardoor minder problematisch.

Het groen is integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opzet. Blokhagen geven de overgangen tussen openbare ruimte en bebouwing vorm. Bomen markeren kruisingen en de toegangen tot de hoven in de stempel. In het groenplan spelen ook de private voortuinen een belangrijke rol.

#### Renovatie en verkoop Liniekwartier-Noord

Het plan van Singelveste AlleeWonen gaat uit van behoud van bebouwing. Er wordt niet gesloopt. Alle woningen in Liniekwartier Noord zijn momenteel in bezit van Singelveste AlleeWonen. De zogenaamde 'kluswoningen' zullen verkocht worden, een aantal woningen zullen gerenoveerd worden (waaronder de 'nieuwe woonvormen') en voor de portiekflats is nog niet duidelijk of ze verkocht zullen worden.



Figuur 2.10 Vastgoedpak Liniekwartier Noord

Per woningsoort zijn in het Beeldkwaliteitsplan spelregels opgesteld waaraan de verbouw dient te voldoen. Hieronder zijn de ruimtelijke relevante regels opgesomd. De ruimtelijk vertaalbare spelregels zoals maximale hoogten, diepten en cultuurhistorische aspecten zijn opgenomen in de planregels en de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

#### Kwaliteiten Liniekwartier-Zuid

Liniekwartier-Zuid heeft dezelfde kenmerkende opzet. De uitstaling van de woningen is iets minder sprekend en kenmerkend dan de woningen in Liniekwartier-Noord, maar heeft zeer zeker een behoudenswaardig karakter. De spelregels die vertaald zijn in de planregels en verbeelding gelden ook voor deze buurt.

#### Kluswoningen, renovatiewoningen en Liniekwartier-Zuid

- Functioneel:  
De 'nieuwe woonvormen' geeft ruimte aan bijzondere woonvormen. Hierbij kan gedacht worden aan woonwerkwoonvormen, zorgwoningen, atelierwoningen etc. Ook kan de woninggrootte veranderen door bijvoorbeeld twee woningen samen te voegen of van drie woningen twee nieuwe te maken, maar er mogen niet méér woningen gemaakt worden dan er nu zijn. Dit moet gebeuren binnen het casco van de huidige woningen, de voorgevelindeling mag hierbij niet wijzigen. Indien nodig zal voor de functieverandering van het pand apart een procedure gevolgd worden.
- Handhaven voor-, zijgevels en kap:  
De voorgevel, beide zijgevels en het dak mogen niet veranderd worden, evenals de belangrijke onderdelen als dakgoot, schoorstenen, entreepartijen (de witte kaders) en entrees op kopgevels.
- Ramen en deuren:  
De ramen in de voorgevel zitten in betonnen kaders. Bij het plaatsen van nieuwe ramen blijven deze betonnen kaders gehandhaafd. De profielen van eventuele nieuwe ramen of deuren moeten vergelijkbaar zijn met de oorspronkelijke ramen en deuren. Het maken van een groot woonkamerraam mag.
- Uitbouw in achtertuin:  
- *Kluswoningen noordzijde, tussenwoning*: De tussenwoningen mogen in twee bouwlagen uitbouwen in de achtertuin tot in totaal 10 meter diep. Het totaal bebouwde oppervlak is maximaal 60% van het kavel. Het volume sluit onder de dakgoot aan op de bestaande gevel.

- *Kluswoningen zuidzijde en hoekwoning*: De zuidelijke kluswoningen grenzen met de achterkant aan huurwoningen en mogen daarom maar in één bouwlaag uitbouwen tot 10 meter diep. Ook de hoekwoningen van de noordelijke kluswoningen zijn beter zichtbaar vanaf de straat en mogen daarom maar in één bouwlaag uitbouwen.

- *Renovatiewoningen en Liniekwartier-Zuid*: mogen maar in één bouwlaag uitbouwen tot 10 meter diep.

- Voortuinen of stoepjes:

De voortuinen en stoepjes horen bij de woningen. De uitstraling van de buurt wordt mede bepaald door hun inrichting. Voortuinen werden vroeger omzoomd door hagen. Als dit in ere wordt hersteld, wint de buurt sterk aan kwaliteit.

- Tuinmuur bij kopwoningen:

De tuinmuren aan kopse zijde van de blokken wordt gehandhaafd. Als de eindwoning uitbouwt, wordt de gevel in samenhang met de tuinmuur ontworpen. Tussen tuinmuur en trottoir ligt een zone met groen, blokhaag met bomen, schuttingen zijn niet toegestaan. Bij de renovatiewoningen kunnen de twee bergingsgebouwtjes grenzend aan de hof worden vervangen door nieuwbouw in paviljoenvorm, in één bouwlaag, in samenhang met de tuinmuur ontworpen.

### Portieklats

- Functioneel:

Binnen het casco van de huidige flats kunnen nieuwe woonvormen ontstaan. Zo kan bijvoorbeeld de woninggrootte veranderen door twee appartementen samen te voegen of kunnen zelfs grondgebonden woningen ontstaan door van drie boven elkaar gelegen appartementen één woning te maken. Indien nodig zal voor de functieverandering van het pand apart een juridische procedure gevolgd worden.

- Handhaven hoofdropzet:

Het hoofdvolume van gevels en kap blijft in stand. Op onderdelen kunnen er ingrepen of toevoegingen worden gedaan; bijvoorbeeld het vergroten van balkons, het maken van dakterrassen in de kap, het transparant maken van de entreehuisjes, etc. Belangrijke onderdelen als dakgoot, schoorstenen, positie entreepartijen (waaronder die op de kopgevel) worden niet veranderd.

- Ramen en deuren:

De ramen in de voorgevel zitten in betonnen kaders. Bij het plaatsen van nieuwe ramen blijven deze betonnen kaders gehandhaafd. De nieuwe ramen krijgen slanke profielen (vergelijkbaar met de oorspronkelijke stalen ramen). Bij voorkeur worden nieuwe ramen en/of deuren seriematig geplaatst. Dit komt de eenheid ten goede.

- Voorgebied:

De groenzone tussen trottoir en gevel blijft gehandhaafd in huidig opzet (blokhagen). Dit geldt ook voor de groenzones langs de beide kopgevels.

- Bergingen, tuinmuur en garageboxen:

De bergingen aan de hof, de tuinmuur en de gebouwtjes langs de Buys Ballotstraat (garages, winkels of traforuimte) worden gehandhaafd en opnieuw ingeplant met blokhagen.

### 2. *Liniekwartier aan zijde Stationslaan*

Aan de zuidkant van Liniekwartier vragen de Stationslaan en de toekomstige transformatie van Drie Hoefijzers-noord om een stedenbouwkundig en milieutechnisch antwoord. Hier zou woningbouw in circa vier lagen, georiënteerd op de Stationslaan op zijn plek zijn. De voordeuren van deze woningen liggen aan de Stationslaan, terwijl de parkeergelegenheid, die gerealiseerd dient te worden op eigen terrein, vanuit de Snelliusstraat wordt ontsloten.

Deze toekomstvisie is nog niet concreet uitgewerkt. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen regelgeving opgenomen die bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt. Indien deze ontwikkeling en doorgang vinden, zal te zijner tijd apart een procedure hiervoor gevoerd worden.

### 3. *De Faam en Archimedesstraat (voormalig Euretco)*

Een transformatie op deze prominente plek in de stad heeft de potentie om deze plek tussen het Liniepark en de Stationslaan op termijn te veranderen in een gemengde stedelijke buurt met compacte bebouwing.

Op de terreinen is volgens de Structuurvisie Doornbos en Linie op termijn mogelijk ruimte voor een gedifferentieerd milieu met o.a. wonen en eventueel werken. Tussen Liniepark en de Liniestraat ontstaat zo een stedelijke woonbuurt met (grondgebonden) woningen, die aan de noordzijde een

verbinding aan kan gaan met het Liniepark. Vanuit het Liniepark kan een as richting Station ontstaan. Het nieuwe woon-werkmilieu kan inspelen op de nabijheid van het station. Hierdoor zal het gebied zich onderscheiden in de stedenbouwkundige structuur, de openbare ruimte, de architectuur en de geboden parkeeroplossingen. Op deze manier wordt een schots aan Linie toegevoegd.

Er is momenteel nog geen concreet plan. Het is niet duidelijk om dit binnen de looptijd van onderhavig bestemmingsplan (10 jaar) zal gebeuren. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen regelgeving opgenomen die bovenstaande ontwikkeling mogelijk maakt. Wel zijn in dit bestemmingsplannen voor de bestaande gebouwen op het Euretcoterrein ruimere functiemogelijkheden opgenomen, om ze zo aantrekkelijker te maken voor verkoop/verhuur. Momenteel maakt de onderwijsinstelling NHTV al gebruik van een deel van de gebouwen. Voor het terrein van de Faam is nog geen concrete (tijdelijke) invulling bekend. Hier is dan ook de bestemming 'bedrijven' voor opgenomen.

Indien op termijn een herontwikkeling doorgang vindt, zal te zijner tijd apart een procedure hiervoor gevoerd worden.



# 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. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. Het sectorale beleid is niet in dit hoofdstuk opgenomen, maar is genoemd in hoofdstuk 2 en 4.

## 3.2 Rijksbeleid

### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

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

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

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

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

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

Deze belangen zijn juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (paragraaf [3.2.2](#)) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Specifiek voor de MIRT 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.

Voor Breda geldt ook dat de in Breda gelegen (herijkte) ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden.

### **Plangebied**

Onderhavig plangebied is buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt die in strijd zijn met een van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus 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 infrastructuur;
8. de elektriciteitsvoorziening;
9. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
10. de veiligheid van primaire waterkeringen;
11. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
12. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
13. duurzame verstedelijking.

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

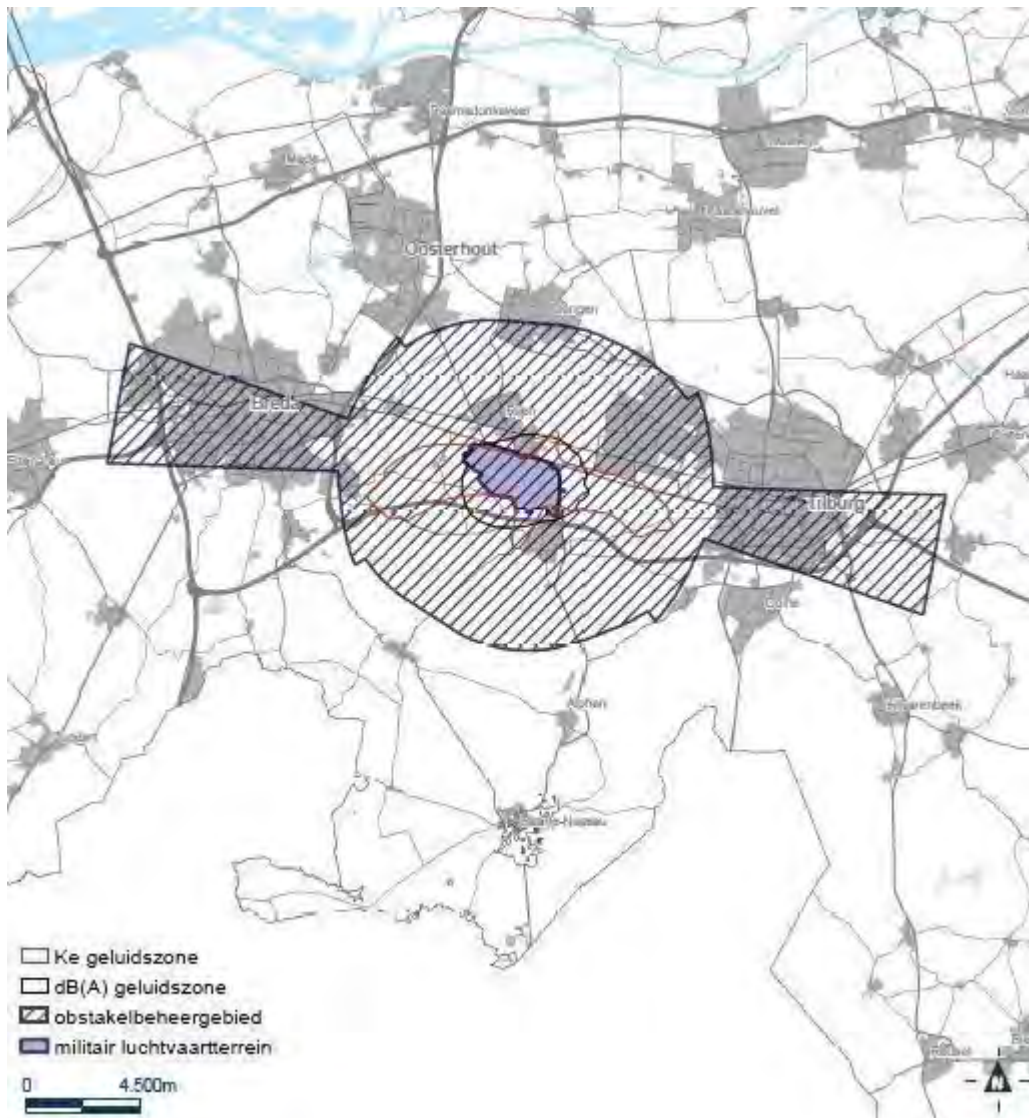
Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister.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

### **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 met een klein gedeelte 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 van maximaal 162,5 meter mag gelden. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied. Het bestemmingsplan is dus niet in strijd met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken'.



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

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 plangebied is als onderdeel van de bestaande stad op de bijbehorende kaarten aangegeven als stedelijk concentratiegebied. In het stedelijk concentratiegebied met de bijbehorende 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 plangebied is een grotendeels bestaand woongebied. Er wordt in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan is dus niet in strijd met de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

### **3.3.2 Verordening ruimte**

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:

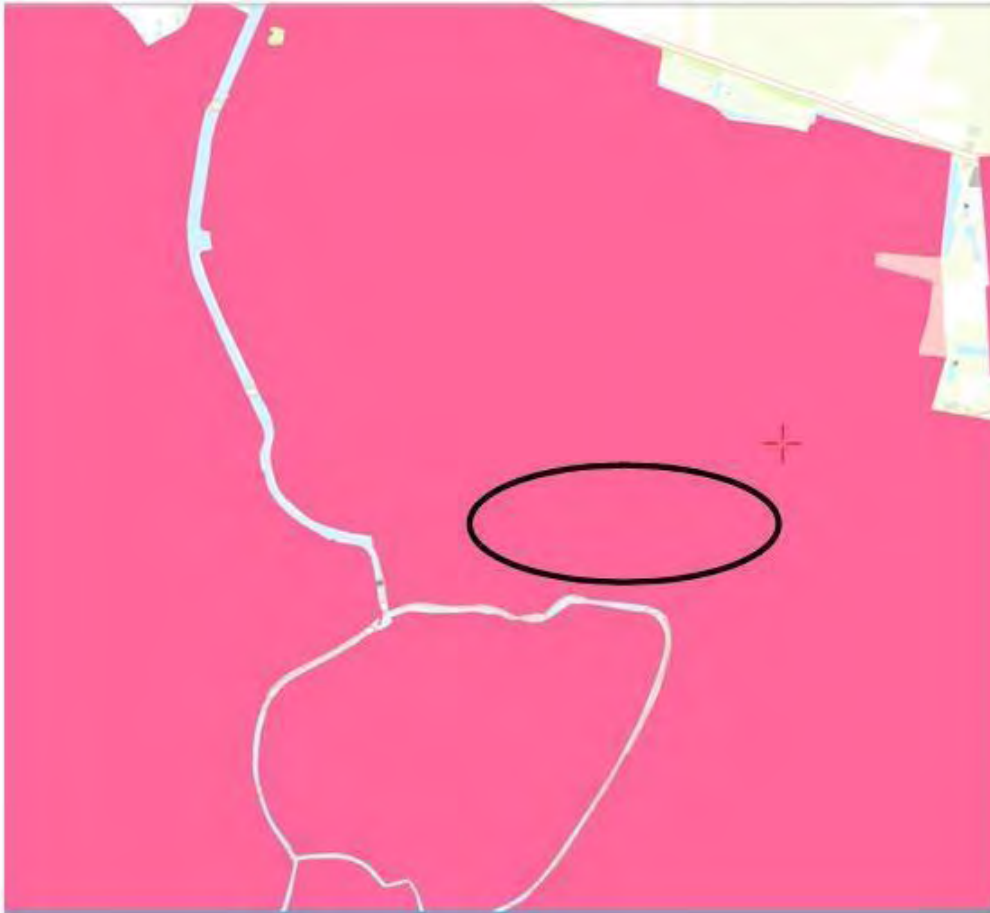
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

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 geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 3.2). 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.



Figuur 3.2 Bestaand stedelijk gebied (roze) met plangebied (met zwart globaal aangegeven)

#### **Overige onderwerpen**

De andere onderwerpen van provinciaal belang die in de Verordening ruimte genoemd zijn, te weten 'natuur en landschap', 'ontwikkeling intensieve veehouderij', 'overige agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'cultuurhistorie' zijn niet van toepassing op dit plangebied.

#### **Plangebied**

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe woningbouwontwikkelingen direct mogelijk gemaakt. Wel zullen woningen gerenoveerd en eventueel uitgebreid worden. Ook kan het zijn dat appartementen samengevoegd worden. In elk geval zal het aantal woningen/appartementen eventueel verminderen, maar zeker niet vermeerdere. Het plangebied is een grotendeels bestaand woongebied.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Breda 2020**

De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020, Stad in Evenwicht, vastgesteld. Deze beleidsnota bevat een ruimtelijke visie voor de gehele stad en vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). In de structuurvisie is een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven.

Doornbos en Linie vallen vanuit dit stedelijk perspectief zowel binnen de herstructureringsopgave als in de stedelijke transformatiezone.

*Herstructureringsgebieden: wonen, werken en buitengebied*

Bij herstructureringsgebieden gaat het om kwaliteitsverbetering van het huidige ruimtegebruik. Het gaat daarbij om woon-, werk- en buitengebied. De Hoge Vucht, Doornbos en Linie behoren tot de te herstructureren woongebieden van Breda en tot de 56 aandachtswijken van het rijk.

#### Stedelijke zones: Transformatiegebieden intensivering

De uitstekende internationale bereikbaarheid en transferiumkwaliteiten, de aantrekkelijkheid van de (groene, gelede, historische) stad en de vrijetijdsprogramma voor zowel de Bredanaars als hun (zaken)gasten, maken het voor Breda mogelijk zich te manifesteren als centrum van West-Brabant, poort van Brabantstad en als stad in Europa.

De ambitie om de zichtbaarheid van de stad kwalitatief te versterken, moet vooral vorm krijgen in de A16 zone en in de ontwikkeling van VIA Breda. Het voorstel voor de stedelijke zones is intensivering van ruimtegebruik, met multimodale bereikbaarheid, meervoudig ruimtegebruik, themagerichtheid en vormen van compacte stedelijkheid. Ontwikkeling van hoogwaardige architectuur en openbare ruimtes wordt hier gestimuleerd, onder andere bij hoogbouw.

In 2007 werd verwacht dat Breda in 2020 zou groeien tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 hectare nieuwe bedrijventerreinen. Ook een goede spreiding van kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen voor levensloopbestendige wijken in de stad is een vereiste. Bovendien dient de stad goed bereikbaar te zijn en dient het een zuidelijk vervoersknooppunt voor weg en spoor te zijn. Een karakteristieke groen- en waterstructuur in en om de stad maakt ook onderdeel uit van de programmadoelen.

Inmiddels maakt een aantal (autonome) ontwikkelingen het noodzakelijk de programmadoelen voor 2020 en later bij te stellen. Een nieuwe Structuurvisie is daarom wenselijk en in voorbereiding.

#### **Stedelijke programmering 2020, Koers gezet**

In de Structuurvisie Breda 2020 is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogrammering opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de gemeente minder snel zal groeien dan gedacht, er hoeven tot 2020 minder woningen gebouwd te worden dan gedacht. In regionale afspraken is het maximale aantal te bouwen woningen (en kantoren) per gemeente vastgelegd. Op basis hiervan is in Breda sprake van een overprogrammering aan woningen en kantoren tot 2020. Breda heeft in de bestaande stad voldoende fysieke ruimte voor ontwikkelingen. Er zijn ook meer dan voldoende nieuwbouwplannen in voorbereiding. Het maximum aantal te bouwen woningen is kleiner dan de aantallen woningen die momenteel in voorbereiding zijn. Er is dus onvoldoende programma beschikbaar om de fysieke ruimte in te vullen. Vraag en aanbod zullen beter op elkaar afgestemd moeten worden. Er moet dus een herprogrammering plaatsvinden, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden.

De gemeenteraad heeft op 16 december 2010 de nota 'Koers gezet' vastgesteld (zie ook paragraaf 2.4.1.). Hierin is aangegeven op welke projecten en gebieden de gemeente zich de komende jaren wil richten. Aangegeven is op welke projecten en gebieden programmatisch wordt ingezet. Ook is het Regie- en Actieplan 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.

Bij nieuwe ontwikkelingslocaties wordt 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.

In het plangebied zijn ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen extra nieuwe woningbouwontwikkelingen gepland die in dit bestemmingsplan verankerd worden. Woningvermeerdering is, in overeenstemming met Koers gezet, in het hele plangebied uitgesloten.

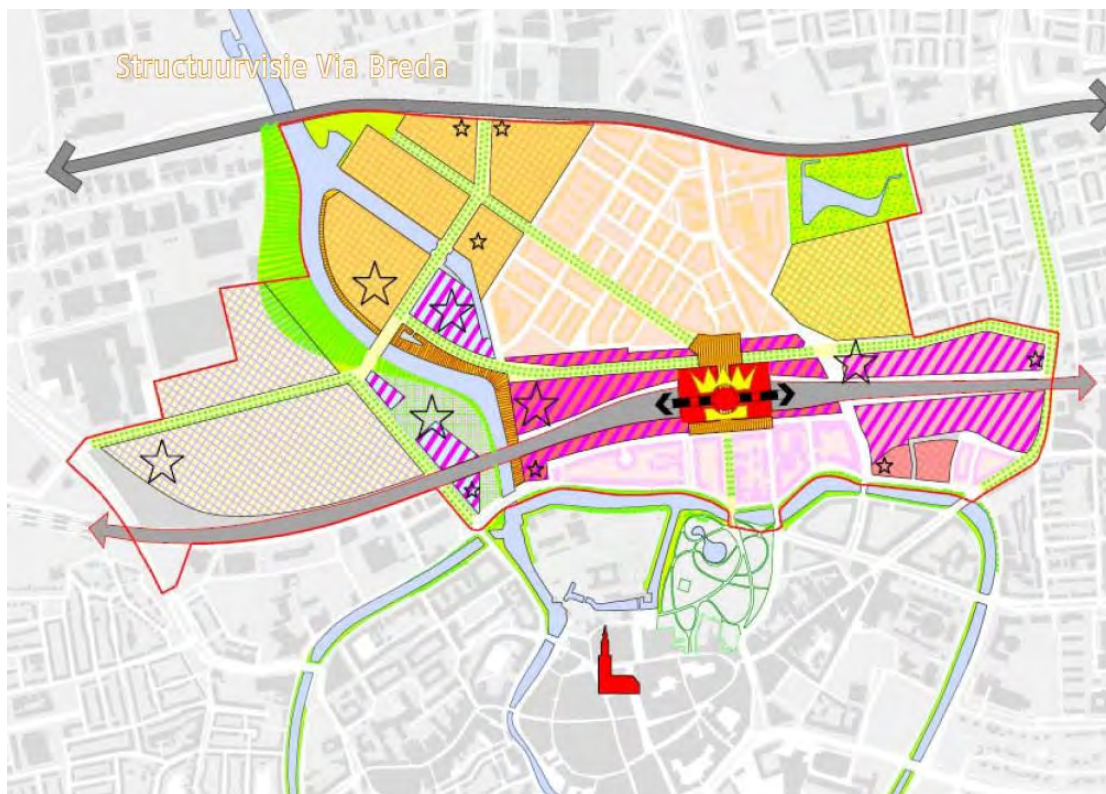
#### **Structuurvisie Spoorzone 2025 (april 2005)**

Via Breda is het begrip dat staat voor de ontwikkeling van de Spoorzone in het centrum van de stad. Een vernieuwende en uitdagende aanvulling op die stad. Maar vooral een kwaliteitsverbetering. Met interessante kansen voor ondernemen, wonen, werken en cultuur. Via Breda ontwikkelt zich, onder



regie van de overheid, in een nauw samenspel met ondernemers. Ontwikkeling, invulling en fasering sluiten aan bij kansen die zich in de markt voordoen. Eén oog voor de stad en één oog voor de markt geven scherpte en diepte aan het perspectief voor Via Breda.

De ambities van deze structuurvisie reiken tot het terrein waar momenteel Euretco en de Faam gevestigd zijn. De ligging tussen het park en de OV-terminal biedt uitstekende voorwaarden voor het creëren van een stedelijk woonmilieu met compacte woonbebouwing in hoge dichtheden. De nabijheid van het station is aantrekkelijk voor doelgroepen die nabij de binnenstad willen wonen en per openbaar vervoer reizen. Mensen die er voor kiezen om compact te wonen in stadswoningen of appartementen met uitzicht op een stedelijk park. Door uitbreiding van het park in de nieuwe buurt wordt de ontwikkeling van een stedelijke parkbuurt met een hoge dichtheid mogelijk. Aan de zuidzijde krijgt het gebied een bebouwingswand, om daarmee het knooppunt van de Stationslaan en de Terheijdenseweg te markeren (figuur 3.3).



Figuur 3.3 Structuurvisiekaart Spoorzone 2025 [uit Structuurvisie Spoorzone 2025]

#### **Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie 2010- 2015 (december 2010)**

In navolging van het Ontwikkelingsplan Breda Noord-Oost is de Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie 2010-2015 vastgesteld. Hierbij is gekeken in hoeverre de doelstellingen uit het Ontwikkelingsplan gehaald zijn en waar bijstelling nodig is. In de Ontwikkelingsvisie is opgenomen dat de volgende ambities in 2010-2015 van belang zijn:

- Kinderen en jongeren de steun geven die nodig is in het dagelijks leven en onderwijs, voor een goed basis en een kansrijk perspectief.
- Met scholing, maatschappelijke begeleiding, werkervaring en eigen ondernemerschap bewoners een steuntje in de rug geven.
- Samen werken aan een veilige en schone leefomgeving.
- Zorgen voor woonmogelijkheden in een aantrekkelijke woonomgeving.
- Ouderen en mensen die zorg nodig hebben de mogelijkheid bieden in de eigen woonomgeving te kunnen wonen en leven.

#### **Structuurvisie Doornbos en Linie (november 2012)**

De Structuurvisie Doornbos en Linie is een gebiedsgerichte uitwerking van de 'Structuurvisie Breda 2020' en is gepositioneerd binnen zowel het kader van de 'Ontwikkelingsvisie Hoge Vucht, Doornbos en Linie 2010- 2015' als voor het westelijk deel van Linie binnen het kader van 'Structuurvisie

Spoorzone 2025'. Gelet op de meervoudige opgave die speelt in Doornbos en Linie is een gebiedsgerichte structuurvisie door deze wijken gewenst. De structuurvisie Doornbos en Linie schetst een samenhangend, integraal beeld van de ruimtelijk opzet van het gebied. Het vormt het beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de korte en middellange termijn (2030). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities voor het gebied, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de planning en uitwerkingen.

Het beschreven ruimtelijk toekomstbeeld voor Doornbos en Linie is verder toegelicht en uitgewerkt in paragraaf [2.5](#).

# 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

De algemene doelstelling van het Rijk is dat in 2030 alle ernstige verontreinigingen van de (water)bodem zijn gesaneerd en /of onder controle zijn. De doelstelling ten aanzien van bodem in de milieuvisie van de gemeente Breda is: *"In 2015 is Breda een eind op weg richting de landelijke doelstelling: een stad op een stevige, leefbare en duurzame bodem, die geschikt is voor een breed gebruik. Alle historische bodemverontreinigingen zijn gesaneerd of beheersbaar geworden."*

Door het (industriële) verleden van Breda, kunnen er lokaal in meer of mindere mate verontreinigingen aanwezig zijn. De gemeente Breda heeft de betreffende locaties geïnventariseerd en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die zijn of worden uitgevoerd bij bijvoorbeeld bouw, aan- en verkoop en grondverzet. Al deze zaken zijn bij de gemeente beschikbaar in bodeminformatiesystemen. Locaties met daarop een zogeheten wettelijke beoordeling (beschikking) zijn bovendien kadastraal geregistreerd.

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium is nu of er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. Er is gaandeweg sprake van een omslag van saneren naar beheren en alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" moeten in meer of mindere mate aangepakt worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de gewenste functie.

Steeds meer ontstaat het inzicht dat naast de hierboven genoemde (milieukundige) bodemkwaliteit ook andere aspecten van de ondergrond van belang zijn. Denk aan Koude- Warmte Opslag (KWO) in de ondergrond, de ondergrond als bergruimte voor water, kabels en leidingen en archeologisch waardevolle gegevens. Er is dan ook aandacht vereist voor:

1. Grondwateronttrekkingen.
2. Plaatsing Koude- Warmte Opslag (KWO) installaties en de registratie daarvan in verband met het voorkomen van negatieve onderlinge beïnvloeding van KWO-installaties en vergunningverlening..

Volgens de Bredase Bodemkwaliteitskaart is de gemiddelde bodemkwaliteit in Doornbos en Linie geschikt voor de functie wonen. Dat sluit echter niet uit dat her en der in Doornbos en Linie bodembedreigende activiteiten hebben kunnen plaatsvinden op plekken waar bedrijvigheid is of was gesitueerd. In geval van voorgenomen bouwactiviteiten zal daartoe telkens moeten worden bezien of bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

## 4.3 Water

### Algemeen

Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande verdichting van de stad, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

### Beleid en regelgeving

Op het gebied van water zijn op Europees-, rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau verschillende wetten, regels en beleidsnota's van toepassing.

Het beleid van de provincie spitst zich voor water toe op bescherming van het diepe grondwater en het beschermen van ecologisch waardevolle gebieden.

Op regionaal niveau is het waterbeheerplan van waterschap Brabantse Delta van kracht. Dit plan is onderdeel van een drieluik samen met het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterplan. Het algemene basisprincipe van het beleid van de waterschappen is gericht op het zowel kwantitatief als kwalitatief op orde brengen en houden van het watersysteem. Het beleid van waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van directe niet gebufferde en ongezuiverde lozingen op het oppervlaktewater.

Op waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Vanuit het waterschap wordt gepleit voor het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Voor gemeentelijke bestemmingsplannen is de provinciale Verordening ruimte van belang. De hierin genoemde regels, onder andere voor wat betreft 'water' moeten in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het Waterplan Breda heeft als doel voor 2030 een duurzaam, gezond en veerkrachtig watersysteem te bereiken en te handhaven. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Breda.

### **Plangebied**

Het beleid is erop gericht om het watersysteem in 2015 op orde te krijgen en te houden. Dit betekent dat er geen sprake is van wateroverlast en dat de chemische en ecologische waterkwaliteit voldoet aan de normen. Dit betekent dat de huidige kwaliteit van het watersysteem niet mag verslechteren en waar nodig verbeteringen moeten worden aangebracht.

Doornbos is relatief laag gelegen. Door de lagere ligging komt in de Doornbos kwel voor. Linie ligt in een intermediair gebied, wat betekent dat afwisselend kwel of infiltratie plaats vindt.

In Doornbos en Linie is vrijwel geen oppervlaktewater aanwezig. Het enige oppervlaktewater binnen het plangebied is de Linievijver. Dit is een losliggende vijver die gevoed wordt door grondwater. De Linievijver is niet verbonden met een andere waterpartij. De Linievijver is in beheer bij waterschap Brabantse Delta en in onderhoud bij de gemeente Breda.

In Doornbos en Linie ligt een gemengd rioelstelsel. Dat wil zeggen dat het hemelwater samen met het afvalwater wordt afgevoerd naar de waterzuivering. Om wateroverlast te voorkomen is de riolering voorzien van een overstort bij de Mark (buiten het plangebied). Bij deze overstort stroomt het (vervuild) rioelwater over naar het oppervlaktewater op momenten dat het rioelstelsel het water niet kan verwerken ten gevolge van hevige regenval. Er is op dit moment geen sprake van wateroverlast in Doornbos en Linie.

Indien door nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, moet er waterberging worden aangelegd om te voorkomen dat het regenwater versneld afgevoerd wordt. Dit kan in de openbare ruimte, maar ook op gebouwniveau (bijvoorbeeld door de toepassing van groene daken) of onder de verharding zijn mogelijkheden om water te bergen. Indien de toename van verhard oppervlak 2.000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt (wat met name bij herontwikkeling het geval kan zijn), geldt bij aansluiting op oppervlaktewater op basis van de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden een retentieplicht.

Ook als het verhard oppervlak niet toeneemt, zal er gekeken moeten worden of er mogelijkheden zijn om waterbergingvoorzieningen aan te leggen. Hiermee kan voorkomen worden dat de waterberging bij afkoppelen aangelegd moet worden in de openbare ruimte.

In de plannen van de spoorzone is aangegeven dat de Linievijver in de toekomst mogelijk gebruikt zou kunnen worden om een deel van de waterberging, die nodig is ten behoeve van deze ontwikkelingen, in te vullen. In de huidige vorm is de Linievijver echter niet geschikt voor deze functie. Om de Linievijver geschikt te maken om meer hemelwater te bergen, dient deze verbonden te worden met ander oppervlaktewater, zodat het water afgevoerd kan worden als de vijver over dreigt te lopen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet direct in nieuwe ontwikkelingen, maar laat wel een vergroting van bestaande woningen toe. Hier hoeven geen speciale watervoorzieningen voor getroffen te worden.

## **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."*

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.

### **4.4.2. Beleid en regelgeving**

#### **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.

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 is de ecologische verbindingzones. Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar moeten gaan verbinden om zo de versnippering tegen te gaan. Dit hoeft niet 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 uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn, beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe 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.



## Natuurbeschermingswet

Vanuit Europese regelgeving zijn onder meer Natura 2000-gebieden ontstaan, welke onder meer zijn bedoeld voor het behoud en herstel van biodiversiteit. Het plangebied ligt op ruim vier kilometer van 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.

### 4.4.3. Plangebied

Binnen het plangebied zijn de brede bermen van de Nieuwe Kadijk en Kapittelweg van groot belang voor planten en insecten. De overgang van deze bermen naar de aangrenzende bosschages zijn vooral voor vlinder interessant. De bosschages bieden voor vele vogels nestgelegenheden. Daarnaast ligt binnen het plangebied het park Linie, het leefgebied van diverse vlinders en libellensoorten.

Beschermde soorten die in het gebied voorkomen zijn ondermeer steenbreekvaren, huismus en gewone dwergvleermuis.

De ecologische waarden binnen het plangebied zijn met name afhankelijk van de aanwezige gebouwen en tuinen en de terreinen langs het spoor. Binnen het plangebied is de strikt beschermde gewone dwergvleermuis aangetroffen. Naar verwachtingen komen ook andere soorten vleermuizen van stedelijk gebied in het plangebied voor. Doordat het spoor het gebied met het buitengebied verbindt kunnen ook kleine marterachtigen in het gebied voorkomen in de langs het spoor aanwezige bosschages en ruigte, dit wordt bevestigd door een waarneming van een bunzing. Betreffende vogels heeft het gebied waarde voor soorten van stedelijk gebied zoals de jaarrond beschermde huismus en gierzwaluw. Daarnaast komen de voor Breda gebruikelijke soorten als kauw, koolmees, heggemus, roodborst, spreeuw en merel voor. Op de Linievijver komen ondermeer fuut, waterhoen en meerkoet voor. Binnen het gebied komen geen reptielen voor, het voorkomen van amfibieën zal op grond van de aanwezige habitats beperkt zijn tot algemene soorten als gewone pad en kleine watersalamander. Binnen het plangebied zijn de brede bermen van de Nieuwe Kadijk en Kapittelweg van belang voor planten en insecten. De overgang van deze bermen naar de aangrenzende bosschages zijn vooral voor vlinders interessant. De bosschages bieden voor vele vogels nestgelegenheden. Daarnaast ligt binnen het plangebied het park Linie, het leefgebied van diverse vlinders en libellensoorten. Binnen de wijk is de beschermde steenbreekvaren aangetroffen.

Binnen het plangebied liggen geen gebieden die zijn aangewezen als EHS of als EVZ.

Aansluitend op de EHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. 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.



Figuur 4.1 Gemeentelijke ecologische hoofdstructuur

In het plangebied liggen vrijwel geen groenelementen die onderdeel uitmaken van deze groenstructuur. Alleen de groene zones langs de Noordelijke rondweg en de Kapittelweg, aangevuld met het noordelijke deel van het Liniepark en wat bosschages langs de Kapittelweg maken onderdeel uit van de Gemeentelijke Ecologische Groenstructuur (zie figuur 4.1). Deze groenstructuur dient gehandhaafd te worden en waar te mogelijk worden versterkt. Indien de groenstructuur wordt aangetast door nieuwe ontwikkelingen zal deze worden gecompenseerd. Uitgangspunt hierbij is dat er een aaneengesloten groenstructuur blijft bestaan.

#### 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

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur-, stof- en geluidhinder veroorzaken en gevaar voor de omgeving opleveren.

Voorkomen moet daarom worden dat bedrijven de omgeving negatief beïnvloeden, 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.

De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

In de milieuvisie 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 invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), is in een lijst met bedrijfsactiviteiten per milieuaspect een richtafstand opgenomen. De richtafstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de gevel van een woning. 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 deze afstanden. Deze afstanden zijn daarom indicatief.

Op basis van het milieuaspect met de grootste richtafstand (geur, stof, geluid of gevaar) zijn de bedrijven in categorieën van 1 t/m 6 ingedeeld. Categorie 1 is weinig belastend en categorie 6 is het zwaarst belastend. De maximale categorie die in het bestemmingsplangebied Doornbos-Linie is opgenomen is categorie 3. Net buiten het plangebied ligt een tankstation met LPG dat als categorie 4 is geklasseerd en waarvan de invloedssfeer tot in het plangebied reikt. Indien sprake is van een gebied waar functiemenging aanwezig is of juist gewenst is, om bijvoorbeeld een grotere levendigheid tot stand te brengen, wordt binnen dat gebied niet gewerkt met richtafstanden omdat de bedrijfsactiviteiten in dergelijke gebieden qua omvang en invloed sterk kunnen verschillen van activiteiten op een bedrijventerrein. In gebieden met functiemenging wordt gewerkt met een categorie indeling waarmee wordt aangegeven in welke mate een bedrijfsactiviteit direct naast woningen toelaatbaar is (zie bijlage 4 bij de VNG-publicatie).

In dit kader zijn de meest relevante bedrijven voor het plangebied Doornbos-Linie het bedrijf de Astra Faam (suikerwerkfabriek, cat. 3) aan de Liniestraat 19, een tankstation met LPG aan de Nieuwe Kadijk 25 (cat.4) net buiten het plangebied zelf en een tankstation met LPG aan de Kapittelweg 5 (cat.3).

## 4.6 Geluid

### Algemeen

Geluid is één van de factoren die de woon- en leefkwaliteit in belangrijke mate bepaalt en die van belang is voor onze gezondheid. Voor het plangebied Doornbos-Linie zijn in principe vanwege de aanwezigheid van diverse gezoneerde wegen en de spoorlijn Breda – Tilburg zowel wegverkeers- als spoorweglawaai relevant.

### Beleid en regelgeving

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai en spoorlawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Daarnaast is door de gemeente Breda het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld.

Voor elk type geluidbron zijn zogenaamde geluidzones vastgesteld. Dat zijn gebieden van verschillende breedte afhankelijk van de verkeersintensiteit van een weg of spoorlijn aan weerszijden van die weg of spoorlijn. Voor 30 km/uur gebieden gelden geen geluidzones.

Indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningen en scholen, binnen een geluidzone zijn geprojecteerd, dient door akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er een verantwoorde geluidssituatie gerealiseerd kan worden.

Indien nieuwe ontwikkelingen buiten deze geluidzones plaatsvinden of als er geen nieuwe ontwikkelingen zijn geprojecteerd, is geen akoestisch onderzoek vereist. Dat laatste is hier het geval omdat het bestemmingsplan Doornbos Linie consoliderend van aard is en geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

Voor de eerstelijnsbebouwing langs de Liniestraat is echter het volgende van belang. Ontwikkelingen in het kader van Via Breda (stationsgebied) zoals de aanleg van een Openbaar Vervoer Terminalcomplex, een Hoogwaardige Openbaar Vervoer-tracé en de (Verlengde) Stationslaan zijn van invloed op de geluidssituatie bij de Liniestraat.

Ten behoeve van de bestemmingsplannen 'Stationslaan' en 'Openbaar Vervoer Terminalcomplex' zijn akoestische onderzoeken verricht. Daarbij zijn voor diverse locaties door het college van B&W hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vastgesteld. Deze bestemmingsplannen en de daarbij behorende besluiten hogere waarden zijn inmiddels onherroepelijk.

In het kader van het bestemmingsplan Stationslaan (vastgesteld 31-05-2011, RvS 19-09-2012), ten behoeve van de aanleg van de Stationslaan, is dus reeds akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek richtte zich ook op het wegverkeerslawaai van deze nieuwe weg en op het spoorweglawaai van de spoorlijn Breda – Tilburg ter plaatse van de gevels van de eerste lijns woonbebouwing langs de Liniestraat.

Daarbij is de situatie waarin er géén afschermende bebouwing tussen het spoor en de Liniestraat/Stationslaan aanwezig als maatgevend beschouwd. Indien in latere jaren daar wel bebouwing zou worden gerealiseerd, zal dat het spoorweglawaai nog aanmerkelijk kunnen reduceren. Dit akoestisch onderzoek heeft er in geresulteerd dat er geluidisolerende maatregelen aan de woningen aan de Liniestraat moeten worden uitgevoerd.

## 4.7 Luchtkwaliteit

Diverse industriële activiteiten en het wegverkeer brengen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van fijn stof en stikstofdioxide de wettelijk toegestane grenswaarden overschrijden. 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 milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen:

*'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.'*

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide 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 moet worden in stand gehouden.

Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen aanwezig; het betreft een conserverend bestemmingsplan. Ook zijn er geen bestaande knelpunten aanwezig van luchtkwaliteit in het plangebied. De luchtkwaliteit de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

## 4.8 Externe veiligheid

### Algemeen

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:

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

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 binnen het invloedsgebied worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen, maar dat geldt ook voor bestaande kwetsbare bestemmingen zoals bijvoorbeeld woningen en scholen. Grenswaarden mogen niet worden overschreden en van richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Het betreffende bestemmingsplan is conserverend van aard, van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is geen sprake.

<p><b>Invloedsgebied</b></p> <p>Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater met een gevaarlijke stof.</p> <p>Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegerekend voor de berekening van het groepsrisico.</p> <p><b>Plaatsgebonden risico (PR)</b></p> <p>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.</p> <p>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 <math>10^{-5}</math> 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 <math>10^{-5}</math> per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.</p> <p><b>Groepsrisico (GR)</b></p> <p>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.</p>
--

### Plangebied

In figuur 4.2 is de spoorlijn Breda-Tilburg aangegeven, evenals de invloedsgebieden van twee LPG-stations die zich over het plangebied uitstrekken en de gasleiding (is buiten gebruik).



Figuur 4.2 LPG-station, gasleiding en spoor

#### 4.8.1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

##### *Risicovolle inrichtingen*

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn risiconormen voor externe veiligheid opgenomen. 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. Voor het GR 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.

##### 1. Tankstation, Nieuwe Kadijk 25

Net buiten het plangebied, aan de Nieuwe Kadijk 25, is een LPG-tankstation gelegen waarvan het invloedsgebied over het plangebied loopt.

##### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Voor dit tankstation is een LPG-reservoir van 31 m<sup>3</sup> aanwezig. De LPG-doorzet is niet begrensd. Binnen de PR-contouren (welke gelden voor de bestaande situatie) zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig dan wel geprojecteerd.

##### *Groepsrisico (GR)*

Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord is 150 meter vanaf het LPG-reservoir en het LPG-vulpunt. Deze invloedsgebieden liggen deels over het plangebied. In september 2012 is door Adviesgroep AVIV, naar aanleiding van een transformatie van een naastliggend garagebedrijf naar een opleidingcentrum, een GR-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening is gebleken dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde is gelegen zodat dit geen gevolgen heeft voor onderhavig bestemmingsplan. Deze berekening is als bijlage 2 toegevoegd.

Indien binnen het invloedsgebied een nieuwe ontwikkeling wordt gepland, dient het groepsrisico opnieuw te worden bepaald en (opnieuw) verantwoord.

##### 2. Tankstation, Kapittelweg 5

Dit LPG-tankstation is gelegen in het plangebied zelf. De veiligheidscontouren liggen (deels) in het plangebied.

##### *Plaatsgebonden risico (PR)*



Binnen de PR-contouren (welke gelden voor de bestaande situatie) zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig dan wel geprojecteerd.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord is 150 meter vanaf het LPG-reservoir en het LPG-vulpunt. Deze invloedsgebieden liggen deels over het plangebied. In januari 2013 is door Arcadis een GR-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening is gebleken dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde is gelegen zodat dit geen gevolgen heeft voor onderhavig bestemmingsplan. Deze berekening is als bijlage 3 bijgevoegd.

Indien binnen het invloedsgebied een nieuwe ontwikkeling wordt gepland, dient het groepsrisico opnieuw te worden bepaald en (opnieuw) verantwoord.

De brandweer is op de hoogte van de situatie en in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

#### **4.8.2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (concept Besluit externe veiligheid transportroutes, Bevt)**

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. Gemeenten moeten langs bepaalde wegen en spoorlijnen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Er zijn geen aangewezen hoofd- en subroutes van wegen in en rond het plangebied Linie-Doornbos waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Alleen de spoorlijn Breda – Tilburg is in dit kader van belang.

Langs het plangebied loopt het spoortraject Breda – Tilburg. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Begin juli 2010 is het 'Basisnet spoor' vastgesteld, het spoornetwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het wettelijk vastleggen van het 'Basisnet spoor' zal het 'Besluit externe veiligheid transportroutes', naar verwachting in 2013, in werking treden en zal daarmee de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vervangen. Het ontwerpbesluit is in december 2012 gepubliceerd. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft is in dit bestemmingsplan geanticipeerd op het 'Basisnet Spoor' (Besluit externe veiligheid transportroutes).

Bij de berekeningen voor Basisnet Spoor is uitgegaan van:

- Meer gebruik van de Betuweroute.
- Het veilig samenstellen van treinen met brandbare gassen.
- Infrastructurele maatregelen, onder meer extra beveiligde seinen.
- De prognoses van ProRail voor het jaar 2020 over de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Bestaande bebouwing en alle (bekende) bouwplannen van de gemeente.

Er is sprake van drie afstanden, waarmee rekening moet worden gehouden:

##### 1. Veiligheidsafstand

Binnen de veiligheidsafstand geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van  $10^6$  per jaar. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn.

Op grond van het Basisnet spoor geldt geen veiligheidsafstand voor bovengenoemd traject.

##### 2. Plasbrandaandachtsgebied

Langs spoorlijnen waarover veel wagons met brandbare vloeistoffen worden vervoerd, komen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG's). Een PAG komt overeen met een zone van 30 meter aan weerszijden van het spoor, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor die zone gelden, via het Bouwbesluit, aanvullende bouwvoorschriften. Voor bovengenoemd traject is sprake van een PAG.

Het gaat echter om een conserverend bestemmingsplan waarbij binnen de genoemde 30 meter geen (kwetsbare) objecten aanwezig zijn of zijn geprojecteerd.

##### 3. Groepsrisico (GR)

Bij het groepsrisico is sprake van een oriëntatiewaarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht. Het doel van de verantwoordingsplicht is juist om naast de omvang van het groepsrisico (en de verhouding tot die oriëntatiewaarde) discussie te laten plaats vinden over de veiligheid van de bron, de interactie met de omgeving, de capaciteiten van de hulpverlening en de mogelijkheid tot zelfredzaamheid. Een afweging op basis van deze aspecten biedt de basis voor de invulling van de

verantwoordingsplicht. Voor het groepsrisico (GR) geldt dat er op termijn een (aanzienlijke) daling van het groepsrisico op zal treden, maar dat binnen een zone van circa 200 meter uit het spoor nog wel een lichte overschrijding van de oriëntatiewaarde zal blijven bestaan.

*Verantwoording groepsrisico tengevolge van de gevaarlijke transporten over spoor en weg:*

Het is een overwegend conserverend bestemmingsplan. In het kader van het Basisnet spoor is het groepsrisico in beeld gebracht. In het spoorzone gebied is sprake van een lichte overschrijding van het groepsrisico. Deze is voornamelijk ontstaan vanwege de ontwikkelingen in het spoorzone gebied. De bijdrage vanwege het bestemmingsplan Linie-Doornbos is beperkt. Nieuwe ontwikkelingen worden hierin niet of nauwelijks mogelijk gemaakt.

#### **4.8.3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)**

Op 1 januari 2011 is het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is opgenomen dat geen al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^6$  per jaar van de leiding. Voor (nieuwe) beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat deze binnen het invloedsgebied moet worden verantwoord.

Langs het plangebied ligt deels nog een hogedruk aardgasleiding (Z 520-01) van de Gasunie. Deze leiding is al deels verwijderd en dus geheel buiten gebruik gesteld. Er is daarom geen veiligheidsrisico meer verbonden aan deze leiding.

## **4.9 Straalpad**

Over het plangebied loopt een straalpad van Breda naar Oosterhout, met een breedte van 200 meter. In deze zone mag de onderliggende bebouwing niet hoger zijn dan 42 meter. Op basis van de planregels mag het hoogste woongebouw in het gebied maximaal 22 meter bedragen. Dit betekent dat toegestane bouwwerken ruimschoots onder het straalpad liggen en dus geen belemmering vormen voor de werking van het straalpad.

## **4.10 Milieueffectrapport**

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben moet vaak een milieueffect rapport worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit Milieu Effect Rapportage AMvB bij de Wet milieubeheer) is omschreven wanneer een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure gevolgd moet worden. Het Besluit m.e.r. omvat o.a. lijst C en D. Lijst C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. bij wet verplicht is. Lijst D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is door het bevoegd gezag.

Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd aan het plangebied. Verder heeft de toetsing aan de selectiecriteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (kenmerken van het project, plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect) niet geleid tot de conclusie dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft, waardoor het voeren van een volledige m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

# 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 hoofdpzset van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

## 5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

### 5.2.1 Hoofdpzset

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 in 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 ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### 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 ontheffing 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, waarbij enkele ontwikkelingen mogelijk zijn.

### 5.3 Bestemmingen

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat er in de wijk geen ruimte is voor het plegen van nieuwbouw van woningen of gebouwen met een andere functie. Er zijn evenmin locaties waar het zeker is dat op afzienbare termijn de functie zal vervallen en waar herontwikkeling gepleegd kan worden.

Toch wil dit niet zeggen dat de wijk altijd zo zal blijven en dat er geen veranderingen zullen plaatsvinden. Binnen de regels is altijd verandering, vernieuwing en aanpassing van de bestaande bebouwing mogelijk. Ook is denkbaar dat gebouwen hun huidige functie verliezen en voor herontwikkeling in aanmerking komen. Mocht zich een dergelijke situatie voordoen, dan kan daaraan, indien het in het licht van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is, medewerking worden verleend. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bestemmingsplanherziening.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf;
- Bedrijventerrein;
- Centrum;
- Gemengd;
- Groen;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Waarde-Archeologie;
- Waarde-Cultuurhistorie

#### **Bedrijf (artikel 3)**

Verspreid in het plangebied liggen enkele bedrijven, zoals twee tankstations (1 met en 1 zonder lpg) aan de Kapittelweg respectievelijk Doornboslaan, en de Faam. Tevens zijn de grotere nutsinstallaties met een aanduiding 'nutsvoorziening' binnen deze bestemming opgenomen. Andere kleinschalige meet- en regelkasten zijn binnen de andere bestemmingen mogelijk gemaakt en niet afzonderlijk aangeduid. Aanwezige (bedrijfs)woningen zijn binnen de bestemming positief bestemd.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De bouwhoogte en het bebouwingspercentage is op basis van de aanwezige bebouwing en de toegestane maatvoering op basis van het vigerende bestemmingsplan vastgelegd.

#### **Bedrijventerrein (artikel 4)**

In het zuiden van het plangebied ligt het terrein waar de Faam gevestigd is en er ligt een kleinschalig bedrijventerrein aan de Koele Mei. Bedrijvigheid is hier toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. Nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie zijn ook toegestaan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie. Andere aanwezige functies, zoals detailhandel (onder andere een growshop) positief bestemd.

De aanwezige woningen die bij deze bedrijven behoren zijn met de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn echter niet toegestaan.

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 een aangeduid op de verbeelding.

#### **Centrum (artikel 5)**

Aan het Edisonplein en de winkelstrip aan de Baliëndijk is een centrumbestemming toegekend. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, zoals detailhandel, dienstverlening,

horeca, maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is tevens een supermarkt toegestaan.

Het aantal horecabedrijven is gemaximaliseerd. Behalve een aantal volwaardige horecabedrijven is ook ondergeschikte horeca toegestaan. In de begrippen is opgenomen wat hieronder verstaan wordt. Op de verdieping(en) mag worden gewoond, echter kamerverhuur is niet toegestaan, evenals woningvermeerdering.

#### **Gemengd (artikel 6)**

Het buurthuis aan de Abdijstraat, een strip aan de Liniestraat (zuidzijde plangebied) en het voormalige Euretco-terrein zijn bestemd als 'Gemengd'. Voor deze locaties is gekozen de toegestane functie te verruimen. Naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel, is ook kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, dienstverlening en sport toegestaan. Op die manier ontstaat flexibiliteit (in gebruik) en kan het buurthuis en het Euretco-terrein effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

#### **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 in de vorm van voet- en fietspaden toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd.

#### **Horeca (artikel 8)**

Er is een solitaire horecavestiging aanwezig binnen het plangebied, namelijk cafézaal Oranjestad. Binnen de centrumbestemming is echter ook een aantal horecavestigingen toegestaan.

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.

#### **Kantoor (artikel 9)**

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan twee bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen in het noorden van het plangebied aan de Doornboslaan.

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.

#### **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.

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.

#### **Verkeer (artikel 11)**

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 12)**

In het noordwestelijk deel van het plangebied ligt de Linievijver.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals duikers, bruggen en tunnels wel.

### **Wonen (artikel 13)**

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. Kamerverhuur is niet toegestaan, evenals woningvermeerdering. Overigens mag een eigenaar van een woning wel maximaal twee kamers aan maximaal twee personen verhuren, mits hij er zelf woont en er geen zelfstandige woonruimten hierdoor ontstaan.

Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Binnen de grondgebonden woningen wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. De gestapelde woningen zijn op de verbeelding aangeduid. 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 bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen maximaal respectievelijk 7 en 11 meter bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid (bijvoorbeeld in Liniekwartier-Noord en Liniekwartier-Zuid) of als de bestaande maatvoering hoger is. Uitbreiding van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels. Voor de te verkopen woningen in Liniekwartier-Noord zijn specifieke bouwregels opgenomen ten aanzien van onder andere de bouwdiepte, aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding 1 of 2'. Deze komen voort uit het Beeldkwaliteitsplan Liniekwartier-Noord. De portiekflats kunnen qua indeling veranderen, eventueel in grondgebonden woningen. De specifieke bouwregels gelden ook voor Liniekwartier-Zuid.

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.

### **Waarde-Archeologie (artikel 14)**

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 behelst van 100 m<sup>2</sup> 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.

### **Waarde-Cultuurhistorie (artikel 15)**



Met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' worden de cultuurhistorische waarden beschermd, zoals aangeduid op de ordekaart (zie paragraaf 2.3.1.3.). De bestaande bebouwing mag niet zonder meer zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden.

### **Algemene aanduidingsregels (artikel 19)**

#### *Straalpad*

In dit artikel is voor het aanwezige straalpad een aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' opgenomen. De aanwezigheid van een straalpad betekent dat bebouwing in dit geval niet hoger dan 42 meter boven NAP mag zijn. De maximale toegestane hoogte van de bestaande bebouwing in dit bestemmingsplan is ruim onder deze maat. Dit betekent dat de aanwezige bebouwing geen belemmering vormt voor het aanwezige straalpad.

#### *Veiligheidszone lpg*

Aan de Kapittelweg is een verkooppunt voor lpg aanwezig. Rond het vulpunt, de afleverzuil en het reservoir voor lpg geldt in het kader van externe veiligheid een aantal beperkingen. Zo is het verboden binnen de op de verbeelding aangeduide veiligheidscontouren kwetsbare objecten, zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen, op te richten of te vestigen. Voor het oprichten of vestigen van beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidscontouren dient rekening gehouden te worden met de richtwaarde. Dit betekent het volgende: binnen de PR-contour zijn in de Revi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn (grenswaarde). Voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en mag gemotiveerd worden afgeweken indien hiervoor gegronde redenen zijn. Als er geen gegronde redenen zijn om af te wijken, dan wordt de richtwaarde gezien als grenswaarde waarbinnen geen beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

Verder geldt een invloedsgebied van 150 meter vanaf het lpg-reservoir en het lpg-vulpunt (=het midden van de veiligheidszones voor het reservoir en het vulpunt). Binnen die 150 meter moet bij nieuwe ontwikkelingen een groepsrisico-berekening worden uitgevoerd en moet het groepsrisico verantwoord worden.

# 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. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

## 6.2 Toepassing grondexploitiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

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.

## 6.3 Financiële haalbaarheid

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen de 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 woningvermeerdering uitgesloten. Er worden geen eisen gesteld aan de woningcategorieën. Ook worden er geen eisen gesteld te worden aan de openbare ruimte omdat deze reeds in zijn geheel is aangelegd. De kosten voor 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.

Ten behoeve van vergroting van de parkeerplaats bij het kantoorpand Hooilaan 1 heeft de gemeente grond ter grootte van 440 m<sup>2</sup> verkocht aan de eigenaar. Deze grond heeft in onderhavig

bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor' gekregen. De functieverandering is geen bouwplan als bedoeld in 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening. Er is geen exploitatieplan nodig. De kosten worden ook anderszins verhaald middels een koopovereenkomst.

Er hoeft derhalve in het kader van onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee wordt het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar geacht.

# HOOFDSTUK 7 Communicatie

## 7.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

## 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. ZLTO, afdeling Breda, Teteringen;
15. Tennet, Arnhem.
16. Staatsbosbeheer
17. Prorail, regio Zuid;
18. Nederlandse Spoorwegen;
19. Bewoners Belangen Commissie Liniekwartier;
20. Doornbos Bewoners Belangenvereniging;
21. OBN wijkraad.

De instanties hebben tot 19 januari 2013 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. De instanties genoemd onder 1, 2, 6, 12 en 15 hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder 1, 6, 12 en 15 hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. Het waterschap (2) heeft wel inhoudelijk gereageerd. Deze reactie is zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. De uitkomsten van het vooroverleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

### **Vooroverlegreacties**

De reactie van het Waterschap is hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomst van het vooroverleg is, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

### **Waterschap Brabantse Delta**

#### *Samenvatting*

Verzocht wordt te verwijzen naar de keur waterschap Brabantse delta en het volgende tekstfragment op te nemen: "Op waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is ....en het waterbeheer."

Ten tweede wordt verzocht het waterschap in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij een planologische procedure die herontwikkeling mogelijk maakt.

Ten derde wordt verzocht in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Er zijn geen opmerkingen op planregels en verbeelding. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

#### *Beantwoording*

*De opmerkingen zijn in de toelichting verwerkt.*

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

### **7.2.2 Inspraak**

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 december 2012 tot en met 9 januari 2013 voor inspraak terinzage gelegen. Op 13 december en 17 december 2012 zijn tevens inloop- c.q. informatiebijeenkomsten gehouden. Daarnaast is huis-aan-huis informatie verspreid (middels Breda Berichten) over het bestemmingsplan. Ook is in de Bredase Bode en op de gemeentelijke website een kennisgeving gepubliceerd over het concept-ontwerpbestemmingsplan.

#### **Inspraakreacties**

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

#### **1. de heer B. Goorden**

##### *Samenvatting*

a. Indiener merkt op dat in het bestemmingsplan een kamerverhuurverbod is opgenomen. Hij is van mening dat dit hem de mogelijkheid ontnemt om zijn woning aan meer dan 1 huishouden te verhuren. Dit is financieel nadelig voor hem. Hoewel indiener de overlast door kamerverhuur onderschrijft, is hij van mening dat de regels uit het bestemmingsplan dit probleem niet oplossen. Bestaande gevallen van kamerverhuur worden immers niet aangepakt en de overlast wordt met name veroorzaakt door het verhuren van losse kamers aan studenten en niet door verhuur van zelfstandige ruimten met eigen voorzieningen. Indiener verzoekt deze specifieke gebruiksregel uit het bestemmingsplan te verwijderen.

##### *Beantwoording*

*In de wijken Linie en Doornbos is geconstateerd dat veel woningen worden verhuurd aan verschillende personen zonder (familie)binding, dus meerdere huishoudens. Dit is ongewenst, omdat een te grote concentratie van studentenhuizen kan leiden tot overlast voor omwonenden. Indiener wil de mogelijkheid behouden om zijn woning te kunnen verhuren als twee zelfstandige woonruimten met eigen voorzieningen. Dit merken we echter niet aan als kamerverhuur, maar als verhuur van zelfstandige ruimten. Hierdoor wordt namelijk de woning gesplitst, waardoor twee of meer zelfstandige woningen ontstaan. Dit is echter ook niet gewenst. Het huidige aantal woningen mag niet worden vermeerderd; er mogen 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. Het beleid en de consequenties hiervan gelden voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden (zie paragrafen 2.4.1. en 3.4).*

*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 om zo grip te houden op het aantal woningen en woningtypen in de stad. In lijn met bovenstaande is dan ook in voorliggend bestemmingsplan nieuwe woningbouw of woningsplitsing uitgesloten.*

b. Indiener merkt op dat het bouwvlak van zijn woning aan de Hooilaan 131 niet is doorgetrokken over het zij-erf, hoewel dat wel bij 3 soortgelijke woningen aan de Hooilaan 61, 83 en 117 is gedaan. Verzocht wordt het bouwvlak te wijzigen.

*Beantwoording*

*Het bouwvlak op de verbeelding is gecorrigeerd en doorgetrokken over de zijperceelsgrens.*

Conclusie

Het bestemmingsplan is deels (b) aangepast.

**2. de heer A. van Gessel**

*Samenvatting*

Indiener geeft aan dat Han Haarmode en WonenBreborg grenzen aan de inrit van het Zustersveld. De bevoorrading van de supermarkt Jumbo vindt plaats via deze inrit. De gevel van zowel Han Haarmode als van het gebouw van WonenBreborg is verschillende malen beschadigd door inrijdend vrachtverkeer. Verzocht wordt de beukenhaag aan het Zustersveld, grenzend aan de hondenuitlaatplaats over een lengte van 10 tot 15 meter te verwijderen en dit stuk te verharderen. Hierdoor hebben de vrachtwagenchauffeurs genoeg ruimte om de inrit achterwaarts in te kunnen rijden.

*Beantwoording*

*De Jumbo wordt bevoorraad via de ingang aan het Zustersveld. Dat heeft in het verleden inderdaad tot een aantal schadegevallen (bebouwing Wonen Breburg en de kapper Han Haarmode) geleid. De inrit aan het Zustersveld is erg smal en niet ingericht voor het in- en uitrijden van grote vrachtwagens. Daarom heeft de gemeente ruim 1,5 jaar geleden besloten de bestrating van de inrit (trottoirgedeelte) te voorzien van een dikkere bestrating en is een parkeerverbod ingesteld in het gedeelte tussen de inrit en de Vaartbossen om de chauffeurs meer ruimte te geven om te manoeuvreren. Tevens is geconstateerd dat Jumbo werd bevoorraad door erg grote vrachtwagens; door minder grote vrachtwagens te gebruiken, is het in- en uitrijden vergemakkelijkt.*

*Bij de gemeente zijn de afgelopen periode, na de uitvoering van de hierboven vermelde maatregelen, geen nieuwe meldingen van schade gemeld. Het verwijderen van de haag en het verharderen van de deze gronden, zodat chauffeurs van de Jumbo een ruimere draaicirkel hebben, is ruimtelijk gezien ongewenst. Hiermee zou immers groen worden verwijderd, welke onderdeel uitmaakt van de beeldbepalende groenstructuur aan de Doornboslaan. Mocht in de toekomst toch blijken dat vrachtwagens problemen hebben met het inrijden van de inrit dan kan samen met de Jumbo en andere belanghebbenden bekeken worden of nog andere verkeersmaatregelen genomen kunnen worden. Het parkeerverbod zou bijvoorbeeld uitgebreid worden, waardoor ook een grotere draaicirkel ontstaat, maar dit is geen onderwerp wat in een bestemmingsplan geregeld kan worden.*

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

**3. de heer Grunt, Han Haarmode**

*Samenvatting*

Indiener heeft een kapsalon aan het Zustersveld 84. Vrachtwagens van de Jumbo hebben al meerdere malen het pand beschadigd. Volgens indiener is het probleem op te lossen door bosjes te verwijderen en dit te vervangen door betonnen platen.

*Beantwoording*

*De Jumbo wordt bevoorraad via de ingang aan het Zustersveld. Dat heeft in het verleden inderdaad tot een aantal schadegevallen (bebouwing Wonen Breburg en de kapper Han Haarmode) geleid. De inrit aan het Zustersveld is erg smal en niet ingericht voor het in- en uitrijden van grote vrachtwagens. Daarom heeft de gemeente ruim 1,5 jaar geleden besloten de bestrating van de inrit (trottoirgedeelte) te voorzien van een dikkere bestrating en is een parkeerverbod ingesteld in het gedeelte tussen de inrit en de Vaartbossen om de chauffeurs meer ruimte te geven om te manoeuvreren. Tevens is geconstateerd dat Jumbo werd bevoorraad door erg grote vrachtwagens; door minder grote vrachtwagens te gebruiken, is het in- en uitrijden vergemakkelijkt.*

*Bij de gemeente zijn de afgelopen periode, na de uitvoering van de hierboven vermelde maatregelen, geen nieuwe meldingen van schade gemeld. Het verwijderen van de haag en het verharderen van de deze gronden, zodat chauffeurs van de Jumbo een ruimere draaicirkel hebben, is ruimtelijk gezien*



ongewenst. Hiermee zou immers groen worden verwijderd, welke onderdeel uitmaakt van de beeldbepalende groenstructuur aan de Doornboslaan. Mocht in de toekomst toch blijken dat vrachtwagens problemen hebben met het inrijden van de inrit dan kan samen met de Jumbo en andere belanghebbenden bekeken worden of nog andere verkeersmaatregelen genomen kunnen worden. Het parkeerverbod zou bijvoorbeeld uitgebreid worden, waardoor ook een grotere draaicirkel ontstaat, maar dit is geen onderwerp wat in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is niet aangepast.

#### **4. de heer Voeten**

##### *Samenvatting*

Indiener merkt op dat zijn pand op de hoek Archimedesstraat-Lachapellestraat, Archimedesstraat 91, als 'Kantoor' is bestemd. Het pand wordt echter ook bewoond. Verzocht wordt de bestemming zodanig te wijzigen dat het pand zowel als woning en als kantoor gebruikt kan worden. Dit sluit ook aan bij het vigerende bestemmingsplan.

##### *Beantwoording*

*Gelet op het feitelijke gebruik (wonen met een zelfstandig kantoor) en het vigerende bestemmingsplan, waarin het pand is bestemd voor woondoeleinden, is de bestemming gewijzigd van 'Kantoor' naar 'Wonen' met de aanduiding 'kantoor'. Op grond van de bijbehorende regels, kan het pand zowel voor kantoor- als woondoeleinden gebruikt worden.*

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is aangepast.

#### **5. Rijppaert&Peeters advocaten namens vennootschap Astra Faam BV**

##### *Samenvatting*

a. Astra Faam BV is eigenaar en exploitant van de gronden en opstallen gelegen aan de Liniestraat 19, bekend als de Faam. Indiener kan zich vinden in de toegekende bedrijfsbestemming. Echter, indiener vraagt zich af welke gevolgen de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' heeft, mede gelet op het voornemen van de gemeente om de Faam als gemeentelijk monument aan te wijzen. Indiener wil zich het recht voorbehouden hier later inhoudelijk op in te gaan.

##### *Beantwoording*

*Als onderdeel van de Monumentenwet 1988 hanteert de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ 2007) het zogenaamde "verstoordersprincipe". Dit principe is een belangrijk onderdeel geweest van het Europese verdrag van Valletta (Verdrag van Malta). Een van de hoofdpunten van dit verdrag is dat noodzakelijke archeologische (voor)onderzoeken worden betaald door de verstoorder van het bodemarchief. De WAMZ 2007 is de Nederlandse implementatie van het ook door Nederland ondertekende verdrag van Valletta. Het door de raad in 2008 vastgestelde beleid "Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015" is een nadere uitwerking van deze nationale wetgeving. In de bijbehorende "Beleidsadvieskaart Breda's erfgoed" zijn de archeologische verwachtingswaarden aangegeven (zie ook paragraaf 2.3.1). Indien een gebied op deze gebiedskaart is aangeduid als een gebied met hoge en middelhoge verwachtingswaarde, dient dit gebied beschermd te worden. Dat is in voorliggend bestemmingsplan gebeurd door de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' toe te kennen en regels op te nemen. In de planregels van het voorliggende bestemmingsplan is geregeld dat in de gebieden met een andere dan lage archeologische verwachtingswaarde een archeologische onderzoeksplicht bestaat voor de initiatiefnemer. Bodemingrepen die kleiner zijn dan 100 m<sup>2</sup> en minder diep zijn dan 30 cm min maaiveld zijn, zonder onderzoek, wel toegestaan. De bestemming 'Waarde-Archeologie' kan alleen worden opgeheven, nadat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Breda, binnen het kader zoals vastgelegd in het genoemde vastgestelde gemeentelijk beleid, is goedgekeurd. Een dergelijk onderzoek wordt in de regel pas uitgevoerd wanneer een daadwerkelijke aanleiding bestaat voor ontwikkelingen en dient uitgevoerd te worden in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer en daarmee ook de verstoorder.*

*De 'Waarde-Archeologie' bestemming gaat nadrukkelijk over ondergrondse vondsten. Het aanwijzen van het pand als gemeentelijk monument staat hier los van. Een eventuele monumentenstatus wordt niet geregeld via een bestemmingsplan.*

b. Indiener merkt ten tweede op dat in de toelichting (paragrafen 2.4.2 en 3.2) wordt gemeld dat de Faam zou vertrekken. Echter de Faam is nu nog in bedrijf en een concreet ander plan ontbreekt nog. Het bestemmingsplan bevat geen regels voor toekomstige ontwikkelingen.

De Faam heeft inderdaad het voornemen om op afzienbare termijn haar bedrijfsactiviteiten op de locatie definitief te beëindigen; er wordt nagedacht over de toekomstmogelijkheden. Hierover blijft de Faam in gesprek met het college. Het is niet uitgesloten dat tijdig een concreet plan wordt uitgewerkt dat in het bestemmingsplan kan worden ingepast. Indiener wil zich het recht voorbehouden in een later stadium een dergelijk plan in te brengen.

#### *Beantwoording*

*De toelichting is aangepast naar aanleiding van het bericht dat de Faam daadwerkelijk haar bedrijfsactiviteiten in 2014 stopt. Verder is in de toelichting vermeld dat de gemeente een procedure heeft gestart om de Faam als gemeentelijk monument aan te wijzen. Aangezien er nog geen concrete plannen zijn voor herontwikkeling van de locatie, kan hier in het voorliggende bestemmingsplan geen rekening mee worden gehouden. Hiervoor zal zonodig te zijner tijd een aparte planologische procedure worden opgestart, zodat ook omwonenden en andere belanghebbenden zorgvuldig geïnformeerd worden en voldoende inspraakmogelijkheden hebben.*

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is deels (b) 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.