

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het effect van de economische crisis op de woningmarkt, begonnen in de 2^e helft van 2008, vormt de aanleiding voor herziening van het bestemmingsplan “Waterdonken en Waterakkers”, dat op 18 oktober 2007 is vastgesteld.

Door de crisis is de consument onzeker over behoud van werk en inkomen en over de verkoop van de eigen woning met algehele stagnatie van de woningmarkt tot gevolg. In een paar jaar tijd is de woningmarkt veranderd van een aanbodmarkt in een kopersmarkt, een optimale combinatie van prijs-kwaliteit is nodig om de consument over te halen tot koop.

Het is dan ook van belang om de woningbouwplannen zoveel mogelijk aan te passen aan de huidige vraag met een kwaliteit voor zowel de korte als lange termijn.

De partiële herziening Waterdonken Noordoost voorziet in een ander type woningen aan de Lange Weide met een andersoortige ontsluiting. Ten behoeve van de ontsluiting dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in extra parkeerplaatsen voor mensen die de bewoners komen bezoeken.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het noordoostelijke deel van de wijk Waterdonken. De westgrens wordt gevormd door de Waterakkers, de zuidgrens door het Kortevuchtpad en de oost- en noordgrens door de weg Lange Weide.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan “Waterdonken en Waterakkers” vastgesteld door de raad op 18 oktober 2007. Het bestemmingsplan is bij besluit van 27 mei 2008 door Gedeputeerde Staten (GS) goedgekeurd en is onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 november 2009.

HOOFDSTUK 2 Doelstellingen van het bestemmingsplan

2.1 Voormalige stedenbouwkundige opzet

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor Waterdonken Noordoost, waar bestemmingsplan "Waterdonken en Waterakkers" op was gebaseerd, ging uit van drive-under woningen. Dit principe is toegepast bij Lange Weide 236 t/m 246 en 218 t/m 228.

Op maaiveld is een private parkeergarage gebouwd en de woningen zijn hier overheen geplooid. De woningen beschikken over een voordeur op de begane grond en hebben de woonkamer en keuken op de eerste verdieping. De slaapkamers bevinden zich op de tweede verdieping.

De achtertuin ligt op twee niveau's en middels een trap heeft men toegang tot de openbare ruimte.

Het drive-underprincipe is toegepast zodat het parkeren uit het zicht plaatsvindt, waardoor bebouwing en landschap zoveel mogelijk met elkaar verweven kunnen worden. De woningblokken liggen als losse strengen in het groen. Door richtingsverdraaiingen tussen de strengen onderling ontstaan er gerende ruimtes die de beleving van het landschap versterken en mede vormgeven aan de openheid.

Aan de zijde van de Waterakkers zijn op de koppen van de strengen, woningen parallel aan de dijk gebouwd. Dit betreft grote dijkwoningen die optimaal profiteren van het zicht op de Waterakkers. Ze zijn per drie geschakeld en de bijbehorende parkeerplaatsen liggen aan de noordzijde van de blokjes van drie.

Van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan zijn alle dijkwoningen gerealiseerd. Van de drive-under woningen zijn echter alleen de twee meest noordelijk gelegen strengen gebouwd. De overige drive-under woningen zijn tot nu toe niet verkocht.

Een tweede reden om het stedenbouwkundige plan aan te passen is het te verwachten tekort aan bezoekersparkeerplaatsen in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan.

2.2 Nieuwe stedenbouwkundige opzet

De herziening van het bestemmingsplan laat het drive-under principe los omdat er geen vraag is naar dit type woningen. Het stedenbouwkundige concept gaat wel nog steeds uit van verweving van bebouwing en landschap, dit wordt niet los gelaten. Het parkeren vindt nog steeds zoveel mogelijk uit het zicht plaats en de woningblokken liggen nog steeds als losse strengen in het groen.

In plaats van parkeren onder de woning wordt in onderhavig bestemmingsplan parkeren in de achtertuin mogelijk gemaakt. Op die manier blijft het parkeren uit het zicht plaatsvinden, maar kunnen er goed verkoopbare woningen ontwikkeld worden met woonkamer en keuken op de begane grond en een tuin op maaiveld. De tuin zal een zodanige diepte kennen dat er niet alleen parkeren plaatsvindt, maar dat er tevens ruimte is voor terrassen, gazons en plantenborders.

In de verbeelding komt de nieuwe stedenbouwkundige opzet tot uiting in de veranderde ligging van de bestemming Verkeer. Bij de twee meest noordelijke strengen ligt de straat, die de parkeerplaatsen van de dijkwoningen ontsluit, aan de voorzijde van de woningen. Bij de nog te bouwen strengen komt de straat aan de achterzijde van de strengen te liggen zodat de auto's de achtertuin in kunnen rijden. Aan het eind maakt de straat een bocht in de richting van de parkeerplaatsen van de dijkwoningen.

Om achteruit steken en keren mogelijk te maken worden de straten achter de woningen iets breder dan de straten gelegen aan de voorzijde van de meest noordelijke strengen. De maximale bouwhoogte van 10 meter blijft gehandhaafd.

Het bezoekersparkeren wordt aan de westzijde van de strengen gesitueerd. Alleen ter hoogte van de bebouwing komen parkeerplaatsen. Ter hoogte van het groen mag niet geparkeerd worden zodat de openheid gewaarborgd blijft. Alleen ter hoogte van de strengen wordt de bestemming Groen omgezet in de bestemming Verkeer ten behoeve van het bezoekersparkeren. Het overige deel van de bestemming Groen blijft gehandhaafd.

HOOFDSTUK 3 Milieu en Landschap

De milieuaspecten hebben in het bestemmingsplan “Waterdonken en Waterakkers” ruimschoots de aandacht gekregen en hebben voor het onderhavige plangebied geen bijzonderheden dan wel belemmeringen opgeleverd. Aangezien het aantal woningen gelijk blijft en ook de ontsluitingsstructuur gelijk blijft aan het vigerende plan, is in het onderstaande een beknopte actualisatie van de milieutechnische aspecten opgenomen.

3.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden. In onderstaande paragrafen zijn de belangrijke thema's voor het plangebied opgenomen.

3.2 Bodem

Behoudens de verontreinigingen die plaatselijk zijn, zal de bodemkwaliteit geen belemmering vormen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Indien een verontreiniging aanwezig is zal per geval bekeken moeten worden hoe hiermee om te gaan.

In verband met mogelijke kosten samenhangend met de afvoer van grond en vanuit duurzaamheid verdient het de voorkeur om waar mogelijk met een gesloten grondbalans te werken.

3.3 Water

Voor de ontwikkelingen in het plangebied dient uitgegaan te worden van waterneutraal ontwikkelen. Dit geldt voor oppervlaktewaterkwantiteit en –kwaliteit, maar ook voor grondwaterkwantiteit en –kwaliteit. Voor nieuwe ontwikkelingen dienen compenserende maatregelen toegepast worden waarbij het waterbeheersplan van waterschap Brabantse Delta, het provinciaal waterbeheerplan en het breed gemeentelijk rioleringsplan en hemelwater en grondwaterbeleid leidend zijn.

Het gebied de Waterdonken ligt ten westen van de wijk Hoge Vugt en is onderdeel van de ontwikkeling Teteringen. Aan de zuidkant grenst Waterdonken aan de voorberging van de Watermachine. Aan de zuidkant van de Waterdonken komt een retentievijver te liggen die wordt geknepen door een pompinstallatie die het water van de Waterdonken afpompt naar de voorberging. De retentievijver wordt gestuurd door een aan- en afslagpeil in de pompinstallatie die door het waterschap wordt beheerd. Het water van de Waterdonken komt vervolgens in de voorberging terecht waar opnieuw een retentiefunctie aanwezig is doordat het waterpeil van de voorberging gestuurd wordt door het gemaal bij het helofytenfilter. Dat gemaal is gedimensioneerd op landbouwkundige afvoer en wordt door aan- en afslagpeil door het waterschap gecontroleerd. Op de voorberging van de Waterakkers komen verschillende waterstromen uit zoals Bouverijen, Hoge Vugt en gemengde overstorten van Teteringen.

De herziening van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om extra verhard oppervlak aan te leggen in de vorm van parkeerplaatsen voor de woningen. De parkeerplaatsen zullen aangesloten worden op het hemelwaterstelsel omdat de omgeving reeds hogere grondwaterstanden kent. Het hemelwaterstelsel in de Waterdonken lost op de retentievijver aan de zuidkant van Waterdonken. Daarnaast is het doel van de Watermachine om schoon water aan het natuurgebied de Lage Vugt te leveren waardoor centrale verwerking van hemelwater in dit geval de voorkeur heeft boven plaatselijke infiltratie.

Het oude bestemmingsplan maakte het al mogelijk om ca 15 hectare verhard oppervlak via de riolering aan te sluiten op het oppervlaktewatersysteem. Dit bestemmingsplan maakt een geringe toename van verhard oppervlak mogelijk. De toename van 600 m² is erg beperkt (40 woningen x 1,5 parkeervak per woning x 10 m²). Om de toename van verharding te compenseren hanteren we de technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zoals opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009. Hierin zijn onder andere eisen ten aanzien van

retentie opgenomen. Zo geldt voor onderhavig plan een retentie eis van 780 m³ per hectare per aangesloten verharde hectare.

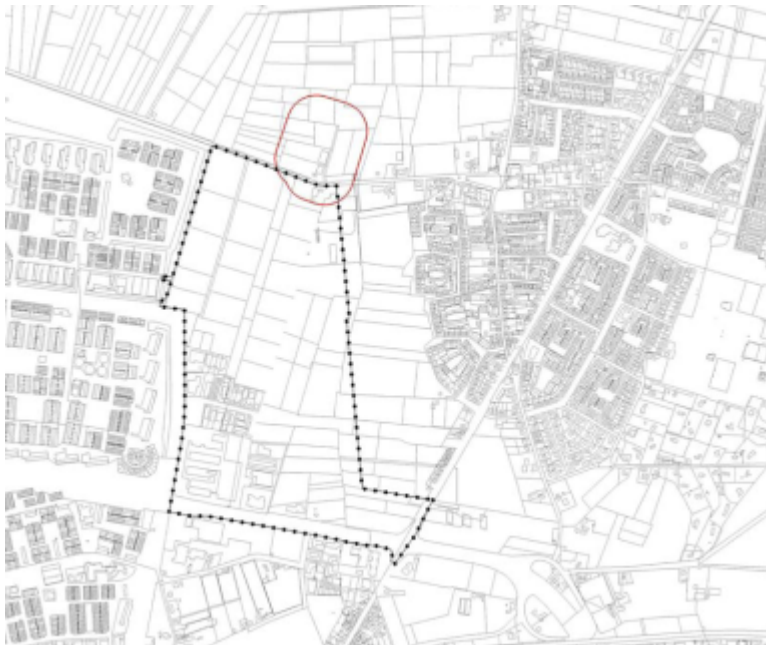
De toename wordt gecompenseerd in de voorberging van de Waterakkers. In de voorberging is nog ruim voldoende retentieruimte aanwezig. Immers: in het ontwerp van de voorberging is bijvoorbeeld voorzien dat gebieden als Molenkwartier (3 ha) en Heldenpark (3 ha) af zouden wateren naar de voorberging maar deze ontwikkelingen zullen niet naar het noorden gaan afwateren. Deze gebieden hadden een retentie eis van 150 m³ per aangesloten verharde hectare en doordat ze niet afwateren is voldoende ruimte voor deze 600 m².

Qua waterkwaliteit wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC ontmoedigd omdat de stoffen zich kunnen ophopen in de waterbodem en een zeer nadelige invloed hebben op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

3.4 Bedrijven

Bedrijven kennen een bepaalde invloedzone. Wanneer er nieuwe (woon)objecten worden gerealiseerd binnen deze zone, kan dat een hindersituatie opleveren.

In het oorspronkelijke bestemmingsplan zijn geen bedrijven opgenomen met een invloedscirkel die reikt tot aan de woningen. Buiten het plangebied is een bedrijf aanwezig aan de Groenstraat die qua hindercirkel van invloed zou kunnen zijn binnen het plangebied. Binnen deze hindercirkel is echter alleen een bestaande woning aanwezig en voor het overige zitten er geen hindergevoelige bestemmingen in. Deze hindercirkel heeft dus geen directe invloed op de bestemmingen. Zie hieronder de weergave van het bedrijf met het invloedgebied.



3.5 Geluid

Het plangebied ligt buiten de invloedzone van wegen en kent daardoor geen toetsingskader volgens de Wet geluidhinder. Daarnaast wijzigt er niets in de verkeersaantrekkende werking van het plangebied, de invloed naar de omgeving blijft identiek.

Op basis van bovenstaande overwegingen vormt het aspect geluid geen belemmering in het kader van de ontwikkeling.

3.5 Geluid

Het plangebied ligt buiten de invloedzone van wegen en kent daardoor geen toetsingskader volgens de Wet geluidhinder. Daarnaast wijzigt er niets in de verkeersaantrekkende werking van het plangebied, de invloed naar de omgeving blijft identiek.

Op basis van bovenstaande overwegingen vormt het aspect geluid geen belemmering in het kader van de ontwikkeling.

3.6 Luchtkwaliteit

Door KEMA Nederland B.V. is in opdracht van de gemeente Breda een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de realisatie van de Vinex Teteringen. Dit als vervolg op de MER waarin voor de Vinex-locatie het meest milieuvriendelijke alternatief is nagegaan. Ten behoeve van dit project is bij het onderzoek in het bijzonder ingegaan op de componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Er is, conform het onderzoeksprotocol van de gemeente, onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het project voor de jaren 2005, 2010 en 2020 voor de autonome situatie en de situatie na planinvulling.

Dit heeft geresulteerd in een rapport 'Luchtkwaliteit Teteringen' (nieuwe rapportnr. 50552722-TOS/MEC 06-9466, d.d. 2 mei 2006). Uit dit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteitsnormen voor geheel Teteringen niet worden overschreden. Voor dit gebied is er geen sprake van overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen.

De aanpassing van het bestemmingsplan heeft geen consequenties voor de verkeersaantrekkende werking. Het aantal voertuigen zal dan ook niet wijzigen, er zijn geen effecten op het gebied van luchtkwaliteit. De ontwikkeling kent op basis van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

3.7 Duurzaamheid

Er bestaan verschillende definities van duurzaam bouwen. Alle definities bouwen voort op de definitie van een duurzame ontwikkeling: "onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

De gemeente Breda heeft als randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de woningen op nieuwbouwlocatie Waterdonken het realiseren van de milieudoelstelling Energieprestatie op Lokatie (EPL) van 7. Dit komt overeen 15% CO₂-reductie t.o.v. het huidige Bouwbesluit. Besloten is om gebruik te maken van retourwarmte welke naar de Amercentrale terug gaat. Hiermee kan een EPL van 7 worden bereikt.

HOOFDSTUK 4 Juridische planbeschrijving

De wijzigingen in het bestemmingsplan hebben met name betrekking op de verbeelding en in geringe mate op de planregels. De ligging van de bestemming Verkeer op de verbeelding is aangepast en het achterste deel van de tuin heeft de aanduiding "parkeren" gekregen. De reeds gerealiseerde woningen hebben de bestemming Woondoeleinden gekregen in plaats van de bestemming Woongebied. In de planregels is ten aanzien van de bestemming Woondoeleinden de maximale goothoogte en bouwhoogte aangepast. In plaats van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter is bepaald dat de maximale bouwhoogte wordt aangegeven op de verbeelding.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 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.

5.2 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 omgevingsvergunning met afwijking. 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 gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten 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 ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet verplicht als het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. In het plangebied zijn of worden op korte termijn alle gronden eigendom van de gemeente en is het kostenverhaal dus verzekerd in de grondprijs per m².

Dit betekent dat voor onderhavige planherziening geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5.3 Financiële haalbaarheid

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie van het bestemmingsplan "Waterdonken en Waterakkers". Bij dat plan is al geconstateerd dat een en ander economisch uitvoerbaar was.

HOOFDSTUK 6 Communicatie

6.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de te volgen procedure voor een bestemmingsplan vastgelegd. Verplicht onderdeel op grond van artikel 3.1.1. van het Bro is het vooroverleg met belanghebbende instanties waaronder in ieder geval de provincie en het Waterschap (watertoets). Inspraak is bij wet niet meer verplicht gesteld maar mag wel onderdeel uitmaken van de planvoorbereiding.

6.2 Vooroverleg

Gelet op de beperkte omvang van het plangebied is alleen vooroverleg gevoerd met het Waterschap Brabantse Delta en de directie ruimtelijke ordening en handhaving van de provincie Noord-Brabant. Hiertoe is het plan onderhands toegestuurd aan beide instanties. Deze instanties hebben meegedeeld met dit plan te kunnen instemmen en geen opmerkingen te hebben.

6.3 Inspraak

Inspraak is niet verplicht gesteld bij wet. Inspraak wordt veelal wel toegevoegd aan de voorbereidingsprocedure teneinde het draagvlak in de omgeving te vergroten. Vanwege de feitelijk beperkte herziening, belangrijke zaken als woningaantallen en ontsluiting blijven gelijk, is niet gekozen voor inspraak. Wel zal voorafgaand aan de terinzagelegging een Breda Bericht worden verspreid in de directe omgeving van het plangebied. Tenslotte zal tijdens een informatieavond voor omwonenden, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, informatie worden verstrekt over dit plan.