

Toelichting

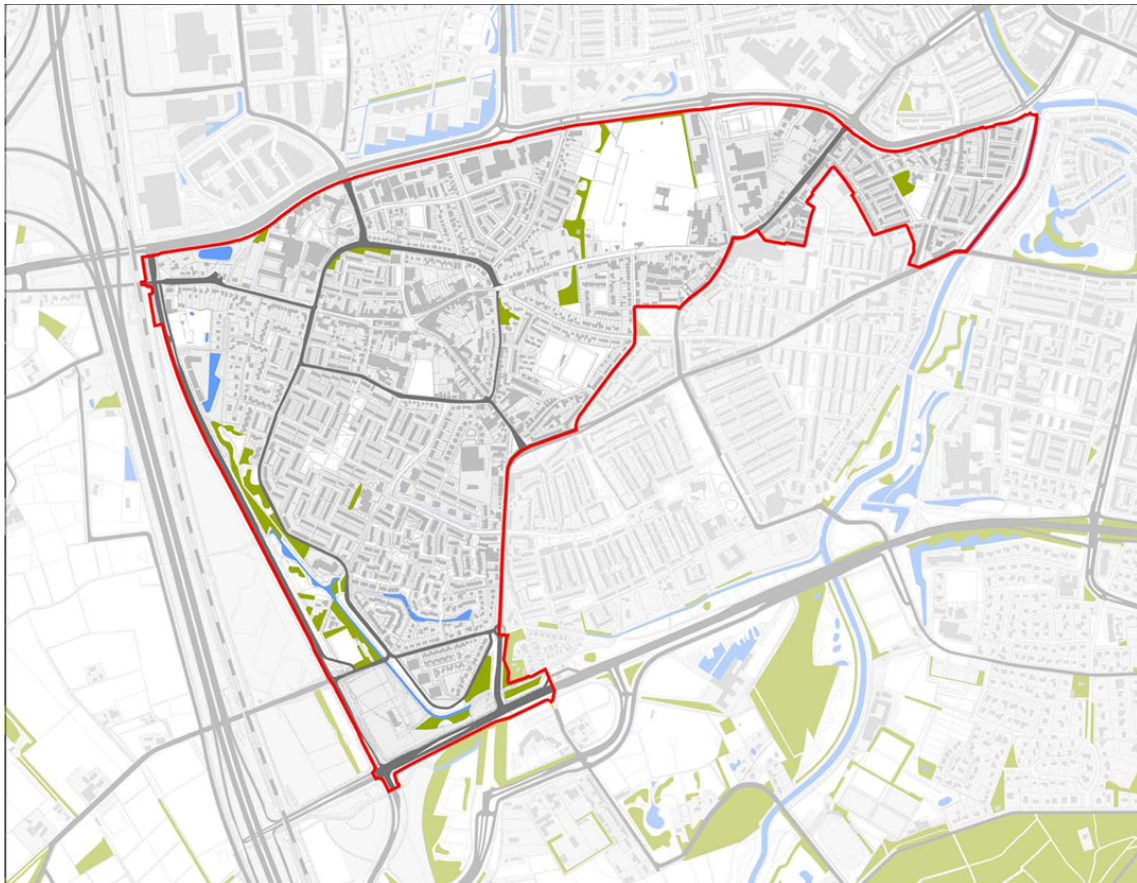
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

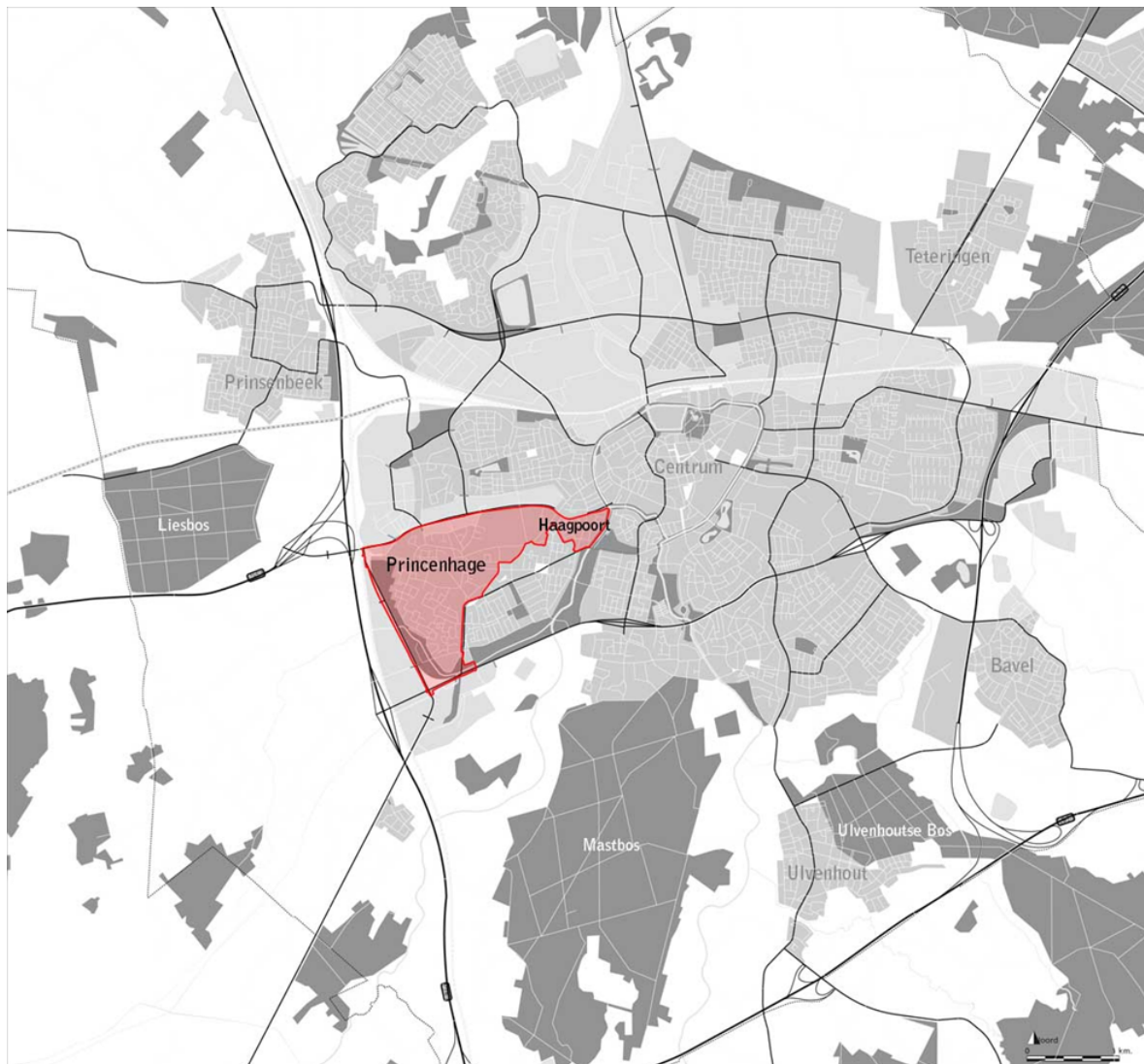
De vigerende bestemmingsplannen Princenhage en Haagpoort dateren uit 2001 respectievelijk 2002 en zijn aan een herziening toe. Bestemmingsplannen mogen ook volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 1 juli 2013 niet ouder zijn dan 10 jaar. De meerjarenplanningen ten behoeve van de actualisering van bestemmingsplannen zijn in de raad van 17 maart 2011 vastgesteld. Er is toen besloten dat in 2011 gestart wordt met het maken van het bestemmingsplan Princenhage - Haagpoort. Het doel is een zodanig bestemmingsplanregeling te ontwikkelen, welke het ruimtelijk ordeningskader regelt voor het bestemmingsplangebied volgens de huidige beleidsvoornemens.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat Princenhage en het zuidelijk deel van Haagpoort (figuur 1.1 en 1.2). Het noordelijk deel van Haagpoort is opgenomen in bestemmingsplan Tuinzigt-Westerpark. Vanuit het oogpunt van efficiency is gekozen Princenhage en het zuidelijk deel van Haagpoort samen te voegen en er een groter plangebied van te maken. De bestemmingsplangrenzen zijn niet gelijk aan de grenzen van de wijken. Voor het regelen van een goede ruimtelijke ordening is dat ook niet nodig. De begrenzing van het plangebied wordt in het noorden gevormd door de Ettensebaan en Vincent van Goghstraat, het westen door de Princenhagelaan, het zuiden door de Graaf Engelbertlaan (zuidelijke rondweg). De oostelijke grens loopt over of nabij delen van de volgende straten: Mastbosstraat, Heuvelplein, Heuvelstraat, Sint Maartenstraat, Haagweg, Kronenburgwerf, Oosterstraat, Rijnstraat, Oosterstraat, Dr. Struyckenstraat en rivier de Aa of Weerij.



Figuur 1.1 Plangrenzen



Figuur 1.2 Ligging plangebied

1.3 Huidige planologie

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

Princeshage:

Vastgesteld door gemeenteraad: 31-01-2002

Goedgekeurd door gedeputeerde staten 10 -09-2002

Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State: 17-12- 2003

Princeshage, herziening ex artikel 30 WRO:

Vastgesteld door gemeenteraad: 15-07-2004

Goedgekeurd door gedeputeerde staten: 01-02-2005

Haagpoort:

Vastgesteld door gemeenteraad: 04-07-2002

Goedgekeurd door gedeputeerde staten: 19-11-2002

Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State: 28-01-2003

Haagpoort, partiële herziening 2005:

Vastgesteld door gemeenteraad: 16-02-2006

Goedgekeurd door gedeputeerde staten: 22-05-2006

Paraplubestemmingsplan parkeernormen:

Vastgesteld door gemeenteraad: 29-06-2006

Goedgekeurd door gedeputeerde staten: 25-09-2006

Paraplubestemmingsplan Smart-, grow- en headshops en belwinkels:

Vastgesteld door gemeenteraad: 16-07-2009

Bestemmingsplan Steenakker, stadionstraat e.o

Vastgesteld door gemeenteraad: 03-06-2010

Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspreek van de Raad van State: 24 december 2010

1.4 Planvorm

Het ruimtelijk en functionele toekomstbeeld voor het bestemmingsplangebied staat min of meer vast. Hierdoor is in hoofdzaak sprake van een conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt dient voor de juridische regeling. In feite wordt de huidige ruimtelijke situatie vastgelegd. Hiermee worden het eigen karakter en stedenbouwkundige ensembles qua opzet en bestemming behouden.

Om te voorkomen dat voor kleine ontwikkelingen, zoals het vergroten van een woning, steeds een herziening van het bestemmingsplan nodig is, zijn bouw mogelijkheden toegekend op plaatsen waar dit aanvaardbaar is. Ook wordt een planologisch juridische basis geboden voor grotere ontwikkelingen die bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteit of beleidsdoelstelling. Deze ontwikkelingen zijn in hoofdstuk [2.4](#) opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

- In hoofdstuk [2](#) zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk [3](#) is het integrale ruimtelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk [4](#) komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 5 wordt het landschap van het plangebied nader toegelicht, bestaande uit de waterhuishouding en een beschrijving van de ecologie.
- 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 zijn, de positionering van het plangebied, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand stedenbouw, cultureel erfgoed, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied en ruimtelijke structuur

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat Princenhage en het zuidelijk deel van Haagpoort.

Princenhage

Princenhage ligt in het westen van Breda en grenst aan de wijken Heuvel, Heilaar, Westerpark en Haagpoort.

Princenhage heeft een geschiedenis van vele eeuwen. Van oorsprong is het een dorp met een groot agrarisch buitengebied. In de twintigste eeuw is het sterk gegroeid. Sinds 1942 is het dorp gescheiden van Prinsenbeek en na annexatie, deel van de gemeente Breda geworden. Maar pas door de grootschalige nieuwbouw na 1970 is het echt een integraal deel van de stad, zowel in sociale als in ruimtelijke zin. Opmerkelijk is nog steeds het 'dorpse' karakter, zowel in de stedenbouwkundige opzet als in de aard van de bebouwing, waarbij er ruimtelijk vrij grote verschillen zijn tussen de woonbuurten waaruit Princenhage is opgebouwd.

De ruimtelijke hoofdstructuur van Princenhage wordt bepaald door de Haagse Markt en de historische bebouwingslinten, waarachter, na 1942, de verschillende woonclusters zijn gesitueerd. Princenhage bestaat verder uit planmatige woonbuurten en de zone langs de Ettensebaan, met zorgcomplexen, bedrijven en volumineuze detailhandel. Ook zijn veel groenvoorzieningen aanwezig, zoals het park bij de Heuvelstraat, rondom de begraafplaats en het groengebied tussen West I en II.

Haagpoort

Haagpoort grenst aan de westzijde van de binnenstad van Breda en grenst aan de wijken Heuvel, Princenhage, Westerpark en Tuinzigt.

De ruimtelijke structuur van het gebied wordt hoofdzakelijk gevormd door twee oude routes, de Haagweg en de Oranjeboomstraat. De gebieden tussen en nabij deze routes zijn in het begin van de 20ste eeuw (1905-1945) complexgewijs ontwikkeld tot woongebied. De wijk bestaat uit enkele oude arbeidersbuurten, met een eigen specifieke sociale en ruimtelijke structuur. Herkenbare stempels zijn in de wijk te onderscheiden, elk met eigen kenmerken.

Dwars door Haagpoort is in de jaren 60 de route Ettensebaan- Vincent van Goghstraat aangelegd. Voor de wijk Haagpoort vormde dit een zeer ingrijpende gebeurtenis, daar door de aanleg van deze route de wijk in ruimtelijke opzicht in tweeën werd gedeeld en de historische linten van de Haagweg en Oranjeboomstraat werden doorbroken. Het deel ten zuiden van de route Ettensebaan- Vincent van Goghstraat maakt deel uit van dit bestemmingsplan. De Aa of Weerijns en de Singel vormen een sterke begrenzing aan de oostzijde van het gebied.

2.2.1 Cultureel erfgoed

In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

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

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een landschappelijk dynamisch gebied. Bewoning is ontstaan op de drie hoge dekzandruggen 'Princehage-Centrum', 'De Heuvel', 'Zuilenstraat' en 'kopje op de 'Princenhaagse Aard'. Daaromheen bevinden zich de lage dekzandruggen 'Princehage-Centrum', 'De Heuvel', 'Zuilen en Emerakker' en 't Hout en Rith-noord', en enkele kleine gebied van lage zandgronden 'kop van de Weteringloop', 'overloop van de Bijloop', 'kop van de Heuvel', 'noordzijde Bijloop-Princehage' en 'zuidzijde Bijloop Hout'. Op de hoge en lage dekzandruggen waren oude open akkers gesitueerd. Binnen het plangebied bevinden zich ook de beekdalen van de Kerkloop, de Bredaseweg-loop en de Bijloop (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Fysisch landschap [bron: Leenders 2006]

Binnen het plangebied zijn al circa 20 archeologische onderzoeken uitgevoerd waarbij voornamelijk sporen uit de middeleeuwen en nieuwe tijd zijn aangetroffen, maar ook sporen uit de vroege middeleeuwen. Onder andere van belang zijn de ondergrondse relicten van de Tachtigjarige Oorlog op voormalige locaties van het kamp Hage en de wallen die zijn gerelateerd aan de belegering van 1624-1625 en 1637.

Omdat het landschap in het plangebied divers is, komen er ook verschillende archeologische verwachtingen voor binnen het plangebied. Overwegend heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. Aan de randen van het plangebied komen echter ook zones met een middelhoge archeologische verwachting voor, en enkele kleine zones met een lage archeologische verwachting (figuur 2.2).



Figuur 2.2 Beleidskaart Breda's erfgoed deel 1 Archeologie

- **Archeologisch waardevolle gebieden**

Archeologische monumenten

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

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

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

- **Archeologische onderzoeksgebieden**

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

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

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning 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.

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

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

Historische geografie

Princenhage is tegenwoordig een wijk binnen de stad Breda. Dit is een gevolg van de annexaties van delen van de gemeente Princenhage door Breda in 1927 en 1942. Dat Princenhage een zelfstandige gemeente is geweest, kan nu nog worden afgeleid uit het voormalige raadhuis dat aan het einde van de achttiende eeuw gebouwd werd op een prominente plek aan het marktplein. Het voormalige raadhuis ligt in de schaduw van de toren van de Sint Martinuskerk. De kerk van Princenhage werd in 1261 tot zelfstandige parochie verheven. Het huidige schip van de Sint Martinuskerk werd in de loop van de zestiende eeuw gebouwd. De kerktoeren is deels ouder. Ondanks wat de ouderdom van de kerk doet vermoeden, is waarschijnlijk pas omstreeks het jaar 1500 sprake van een echte dorpskern. Daarvoor werd het geclusterde bebouwing in het gebied aangeduid met de naam Mertersem.

Het gebied maakte deel uit van de Baronie van Breda en werd in de twaalfde eeuw vermeld als de heerlijkheid Hage. Lange tijd zal er sprake zijn geweest van een open kerkakker met in de omgeving verspreide, agrarische bebouwing. Deze situatie veranderde zeer geleidelijk met de bouw van huizen in de omgeving van de kerk en de aanleg van de markt daarop volgend. Bekend is dat er in 1620 slechts 26 huizen in de toenmalige dorpskern stonden. Ten tijde van de landmeting te behoeve van de kadastrale kaart van 1832 stonden in de dorpskern 196 huizen, het reeds genoemde raadhuis en twee kerken, de Sint Martinuskerk en de Johanneskerk uit 1819. In de loop van de negentiende eeuw is er sprake van een behoorlijke expansie, zoals vrijwel overal in Nederland. De groei van Princenhage in deze periode is onder meer te relateren aan de nabijheid van de vestingstad Breda en het gegeven dat het verkeer van Breda richting Antwerpen en Bergen op Zoom vanaf 1810 over de Haagsemarkt werd geleid. De nieuwe bebouwing verrees vooral aan de historische landroutes (Haagweg en Liesboslaan). Aan de uitlopers werden, vooral aan de stadszijde, grote vrijstaande huizen opgericht. Van de landgoederen en villa's in en rond het plangebied zijn deels nog relictten bewaard. In het plangebied komen vijf straten samen op een marktstructuur die vermoedelijk in de late middeleeuwen is ontstaan. De Haagweg is van oudsher de landroute van Breda naar de Hage, Mertersem, nu bekend als Princenhage. De weg is mogelijk zo oud als de bewoning van het gebied. In het verlengde van de Haagweg ligt de Liesboslaan, een oude landweg waarvan het tracé in 1646 werd aangepast. De laan leidde van de Markt van Mertersem en later Princenhage naar het Liesbos ten westen van Breda. Waar de Liesboslaan naar het Liesbos werd getrokken, ging de vermoedelijk even oude Dreef in de richting van het Mastbos. In het hele plangebied is veel van de oude infrastructuur bewaard gebleven zoals kerkwegen en gehuchtstraten.

Een bijzondere plaats neemt de van oorsprong Rooms-katholieke begraafplaats Zuylen in. Als gevolg van de onder de Franse bezetting gewijzigde opvattingen over begraven werd deze begraafplaats in gebruik genomen in 1826. De thans algemene begraafplaats in zijn huidige vorm kent vele uitbreidingen. Het oorspronkelijke katholieke karakter van de begraafplaats is het best herkenbaar op de oudere velden aan de zuidzijde. Hier bevinden zich grafmonumenten die de rijke katholieke funeraire beeldcultuur van de negentiende eeuw uitdragen. Onder andere vanwege deze grafmonumenten, de aanwezigheid van veel graven van belangrijke Bredanaars en de wijze van inrichting en de groenvoorzieningen heeft begraafplaats Zuylen een grote cultuurhistorische waarde.

Gebouwd erfgoed

De oudste panden in het gebied, zijn aan te treffen rond de markt. Hier ligt dan ook de kiem van de bebouwing van het voormalige dorp Princenhage. Architectonisch is er weinig meer aan te treffen van de oudste bebouwing. De Sint Martinuskerk heeft nog laat middeleeuws muurwerk en bijpassende, gotische vormtaal. Het is goed mogelijk dat achter tegenwoordige, veelal negentiende-eeuwse

voorgevels nog wel bouwsubstantie schuilgaat die achttiende-eeuws of mogelijk nog ouder is. Van een aantal panden rond de Markt en direct daaraan grenzend, is bekend dat zij in de kern achttiende-eeuws zijn. Er zijn ook nog enkele achttiende-eeuwse gevels te vinden, met name aan het begin van de Dreef. Deze architectuur kenmerkt zich door relatief eenvoudige baksteenarchitectuur met ornamenten ter plaatse van de entree of in de kroonlijst. Uitzondering vormt uiteraard het voormalige raadhuis, dat in de bouwtijd temeer indruk maakte omdat een groot deel van de toenmalige dorpsbebouwing éénlaags zal zijn geweest, zoals op sommige plekken nog te zien terwijl het raadhuis twee bouwlagen had.

Veel panden in de voormalige dorpskern hebben een beeld- en vormtaal die negentiende-eeuws is. Het betreft hoofdzakelijk één- en tweelaags panden met al dan niet bepleisterde lijstgevels aan de straat, en voorzien van een pannengedekt zadel- of schilddak waarvan de nok doorgaans evenwijdig aan de straat is gericht. De meeste negentiende-eeuwse panden staan vrij door aanwezigheid van steegjes naar de achterterreinen of vanwege de aard van de bebouwing (herenhuis of villa). Waar panden tot blokken aaneengesloten zijn, betreft het vrijwel nooit meer dan drie panden. Deze structuur draagt bij aan het dorps karakter van het gebied. Een ander kenmerk van de negentiende-eeuwse architectuur is het bestaan van zogenaamde dubbelpanden (twee huizen achter één lijstgevel). Er zijn in het gebied zowel één- als tweelaags voorbeelden aan te wijzen.

Twintigste-eeuwse architectuur is vooral te vinden aan de Esserstraat en aan de Laan van Mertersem. Aan de Laan van Mertersem staat bebouwing opgericht net na de annexatie van Princenhage door Breda. Bebouwing langs deze laan kenschetst zich door een stedenbouwkundig concept dat aan deze geplande uitbreiding ten grondslag ligt.

De 38 meter hoge rijksmonumentale molenromp is het meest bijzondere bouwwerk uit de 20e eeuw. Wanneer opnieuw het gevlucht wordt aangebracht zal de molen maar liefst 54 meter hoog zijn en daarmee de hoogste (historische) molen ter wereld zijn. Om deze molen te kunnen laten functioneren is het noodzakelijk om de molenbiotoop in het bestemmingsplan op te nemen.

Het beschermde en onbeschermde gebouwde erfgoed van Princenhage bevindt zich met name langs de historische linten, zoals hierboven beschreven.

Waar noodzakelijk (architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit met een meerwaarde voor het historisch karakter) krijgt het erfgoed in Princenhage dezelfde bescherming als in de beschermde gezichten van Breda. Om te weten welke panden en gebieden van cultuurhistorische waarde zijn en op welke manier zij bescherming behoeven, heeft Bureau Cultureel Erfgoed een onafhankelijk onderzoek (BAAC rapport B-11.0185, november 2011) uit laten voeren voor het gebied dat in het voorgaande plan was aangeduid als karakteristiek dorpsgezicht. In het kader van het onderzoek is, om inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige en architectonische patronen in Princenhage, een zogenaamde ordenkaart vervaardigd (Zie bijlage). Hierin is te zien welke panden en tracés welke waardering hebben gekregen.

In het bestemmingsplan is deze ordenkaart vertaald in de dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie waaraan specifieke regels zijn verbonden. Voor de panden die als bijzonder of karakteristiek zijn aangemerkt zijn ook de bouwhoogte en goothoogte vastgelegd.

2.2.2 Stedenbouwkundige ontwikkeling

Princenhage

De verschillende woonbuurten, na 1942 gebouwd op de oorspronkelijk agrarische gronden direct achter de dorpskern, hebben ieder hun eigen karakter. Doordat het dorp aan de noord- en westzijde grenst aan het buitengebied is het agrarische karakter behouden en was in de jaren '50 en '60 de groei van Princenhage beperkt langs de bestaande wegen. Dit veranderde na 1970. Van de totaal 3.600 woningen in Princenhage is ruim drie kwart gebouwd na 1970. Op basis van het bestemmingsplan Heilaar 1971 is het dorp in noordelijke richting uitgebreid. Daarbij is een gedeelte van het bestaande stratenpatroon verdwenen. Dit noordelijk deel is sober van opzet, met bedrijven langs de Ettensebaan en een woongebied met gelijke perceeldiepte. Tussen de woonblokken ligt openbaar groen. Nog grootschaliger waren de uitbreidingen in westelijke richting. De wijken West I en II dateren van de jaren '70 en '80 en zijn planmatig opgezet in overwegend laagbouw in twee lagen met een kap. De verkaveling van West I is vrij streng geordend, met bouwblokken met een duidelijk onderscheid tussen vóór- en achterkanten. West II kent een minder strak gescheiden patroon. Kenmerkend voor de oostelijke uitbreidingen is de eenheid in architectuur en stedenbouwkundige detaillering en de aanwezigheid van grote binnenterreinen. De randen van de wijken zijn de oorspronkelijk linten. Deze maken op eigen wijze een overgang naar de aangrenzende woongebieden.

Het gebied tussen de Ettensebaan, de Heilaarstraat en de Liesboslaan is bebouwd met zorginstellingen. Ondanks de grootschaligheid is er nog enige samenhang met Princenhage. In de oorspronkelijk groenstructuur van de Haagweg ligt de begraafplaats Zuilen. Deze heeft een functie voor heel Breda.

Het gebied tussen de Ettensebaan, de Heilaarstraat en de Liesboslaan is bebouwd met zorginstellingen. Ondanks de grootschaligheid is er nog enige samenhang met Princenhage.

Aan de westrand van het plangebied ligt het overgangsgebied tussen de wijk en de rijksweg A 16. In het noordelijk deel van deze westrand zijn grootschalige gebouwen gesitueerd, kantoren en een hotel. In het zuidelijk deel wordt, net als in het voorgaande bestemmingsplan, de bouw van een markant (kantoor)gebouw mogelijk gemaakt in een parkachtige omgeving. Dit gebouw zal de entree van de stad meer moeten accentueren. Het overige deel van deze westrand heeft een groen en parkachtig karakter.

Haagpoort

Haagpoort heeft drie belangrijke straten, die goed de samenhang van de stedenbouwkundige kwaliteit van elk gebied weergeven.

De vele verschillende functies als wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijvigheid zijn bepalend voor de karakteristiek van de Haagweg. Door individuele ontwikkeling van bebouwing langs deze historische route is daarbij sprake van veel verschillende bebouwingstypen. Zo kunnen kleinschalige en grootschalige panden onderscheiden worden, van zeer uiteenlopende architectuur.

Ook aan Oranjeboomstraat is sprake van veel verschillende functies, zij het in mindere mate dan aan de Haagweg. Aan de Oranjeboomstraat overheerst de woonfunctie. Het gedeelte zuidelijk van de Vincent van Goghstraat heeft een continu profiel en karakter. De gevelwanden bestaan hier overwegend uit twee bouwlagen met platte daken.

De Ettensebaan-Vincent van Goghstraat is aangelegd in de jaren '60. Daarbij is het tracé dwars door bestaande bebouwingsstructuren getrokken. De sporen van deze doorbraak zijn nog duidelijk zichtbaar. Zo is de belangrijke verkeersfunctie niet in overeenstemming met het "te smalle" profiel van het oostelijke deel van de Vincent van Goghstraat (vanaf de Oranjeboomstraat). Ook in het gedeelte tussen de Oranjeboomstraat en de Haagweg is geen overeenstemming tussen de ligging van de weg en de aanliggende, gedraaide bebouwing. Een groot deel van de bebouwing is na de aanleg van de weg gerealiseerd. Bij de Ettensebaan bestaat wel enige samenhang tussen de karakteristiek van de weg (een stedelijke hoofdonthoofding) en de aanliggende grootschalige bebouwing. Die bebouwing is namelijk pas na aanleg van de weg gebouwd en afgestemd op de schaal van de weg.

De groenstructuur binnen Haagpoort is nauw verbonden met de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Het grootste deel van het aanwezige groen bestaat uit beplantingen langs en tussen hoofd-wegen. Het groen langs de Weerijssingel maakt deel uit van de groenstructuur. Deze groenzone maakt ook deel uit van de hoofdgroenstructuur van Breda en vervult in ecologisch opzicht een belangrijke functie.

Complexen

A. De schildersbuurt, gebouwd in jaren 30, is van oorsprong bedoeld voor de gegoede middenstand, heeft een rustig karakter en straalt een zekere waardigheid uit. De woonbuurt is vrij ruim opgezet, de straten hebben behoorlijke profielen en zijn rustig ingericht, waardoor het geheel een verzorgde indruk maakt. De buurt maakt een groene indruk, ook door de inrichting van de voortuinen. De Weerijssingel, een ruime straat met een groen karakter, begrenst de buurt aan de oostzijde. Aan de zuidzijde begrenst de Dr. Struyckenstraat de buurt. Aan deze straat ligt de Burgflat. Deze hoge flat markeert op een goede wijze de kruising van de Julianalaan- Dr. Struyckenstraat met de rivier Aa of Weerijss.

B. Het zuidelijk deel van de rivierenbuurt is gerealiseerd tussen 1940 en 1950. In vergelijking met de Schildersbuurt is de verkaveling veel ruimer van opzet. De architectuur is echter zeer sober. Het gebied heeft een stendig uiterlijk door het ontbreken van openbaar groen en de voornamelijk verharde voortuinen.

C. In het noordelijk deel van de rivierenbuurt, Westeinde, is rond het jaar 2000 nieuw gebouwd, bestaande uit eengezinswoningen en aan de zijde van de Vincent van Goghstraat appartementengebouwen.

D. Het gebied tussen de Vincent van Goghstraat en de Scheldestraat/Oosterstraat is gebouwd in de jaren '70. De woningen aan de Schans/ Vestkant stammen uit dezelfde periode. De buurt heeft een introvert karakter en ligt gedraaid ten opzichte van de omgeving. Hierdoor zijn de relaties met de omliggende woonbebouwing en het open terrein bij het buurthuis enigszins verstoord. Het buurthuisterrein Scheldestraat vormt een groenplek in de buurt.

E. Op het terrein Tuinzigtlaan- Ettensebaan is een tweetal grootschalige onderwijsinstellingen gevestigd. Aan de achterzijde van de panden aan de Haagweg en gedeeltelijk aan de de Gooren en Ettensebaan zijn enkele bedrijfsgebouwen gelegen. In 2007 is de bedrijfslocatie van metaalbedrijf Hessels vrijgekomen en vervolgens is er een artikel 19, lid 2, WRO vrijstellingsprocedure doorlopen om op deze locatie woningen te realiseren. (april 2012: Er wordt gewacht op een uitspraak van de Raad van State nadat hoger beroep is ingesteld tegen deze ontwikkeling)

2.2.3 Openbare ruimte en groen

In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. De openbare ruimte moet passen bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. In deze visie worden daartoe drie belangrijke kernwaarden gekozen: 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte:

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

Herkenbare ruimte:

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

Duurzame ruimte:

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

Het dorpscentrum van Princenhage, met de driehoekige markt, de kerk, de pomp en de herberg is de meest herkenbare openbare ruimte van dit gebied. De historische structuur van het dorp, met de dorpsstraten (Haagweg, Dreef, Liesboslaan) die samenkomen op de Haagsemarkt, is hier nog duidelijk herkenbaar. Hierdoor kunnen mensen zich goed oriënteren. Met winkeltjes en terrasjes is de Haagsemarkt ook een belangrijke ontmoetingsplek in dit deel van Breda. Het plein heeft een indeling in trottoirs en pleinvlak, dat weer doorloopt in de rijbanen van de omliggende straten. Verdere onderverdeling is subtiel door middel van bestratingspatronen en "punaises". Het is in die zin ook een gedeelde ruimte: een ontmoetingsruimte voor multifunctioneel gebruik. De centrale ruimte wordt vooral gebruikt om te parkeren, maar is zonder auto's geen verlaten parkeerterrein, maar een echt plein vooral allerlei activiteiten. Een weekmarkt wordt er niet meer gehouden. Juist daarom is het een duurzame ruimte: ook al is de marktfunctie in de loop der jaren verloren gegaan, toch is deze ruimte van belang gebleven als ontmoetingsplaats voor het dorp. Evenementen zijn in principe in alle

openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003. Nieuw beleid op dit gebied is in voorbereiding.

In het plangebied is een drietal historische linten:

- De Haagweg, de route van Breda richting Bergen op Zoom. Deze is in de tijd van Napoleon rechtgetrokken en hier liep ooit de stoomtram naar Etten-Leur en Zundert. De Haagweg verandert gedurende haar lange traject van karakter. Nabij de Haagsemarkt is het een smalle dorpsstraat met lintbebouwing en zonder voortuinen. Verder naar het oosten wordt het karakter groener door de bomen in de voortuinen en de aangrenzende begraafplaats Zuilen. Richting het centrum van Breda wordt het aantal voortuinen aan de Haagweg weer minder en staat de lintbebouwing steeds vaker direct aan de straat.
- De Dreef is door Willem II aangelegd als verbinding tussen Mastbos en Liesbos, een route waar ook de monumentale Liesboslaan en de Mastbosstraat deel van uitmaken.
- De Oranjeboomstraat heeft deels het karakter van de smalle dorpsstraat en ook een stuk met aan weerszijden voortuinen en laanbomen.

In tegenstelling tot de historische linten hebben de woonbuurten van Princenhage van na de oorlog juist een uitgesproken groen karakter, met groene hofjes en straatbomen. De woonerven in het zuiden van Princenhage zijn een voorbeeld van gedeelde ruimte. Wandelende en spelende mensen hebben voorrang. De auto staat hier niet voor de deur maar in aparte parkeerhoven. Belangrijke groene ontmoetingsruimten in Princenhage zijn het Doelenpark en het Haags Sportpark.

De Schildersbuurt in Haagpoort, ten oosten van de Oranjeboomstraat, is een buurtje uit de jaren '30 dat haar groene uitstraling vooral dankt aan de weelderig begroeide voortuinen. Het hebben en onderhouden van groene voortuinen draagt ook bij aan de sociale contacten tussen buurtbewoners. In Haagpoort zijn de groene ontmoetingsruimten het parkje aan de Amstelstraat, de speelplek op het IJsselplein en het Oranjeboomplein met de volwassen platanen, de Beatrixboom en het Nassaumonumentje.

De Vincent van Goghstraat en de Ettensebaan vormen de noordgrens van dit bestemmingsplan. Dit is een doorbraak uit de jaren '60 die de stad beter bereikbaar moest maken. De bermen zijn onderdeel van de droge ecologische groenstructuur van Breda.

De Bijloop stroomt ten westen en zuiden van Princenhage en is onderdeel van de natte ecologische groenstructuur van Breda. Ook de Weerijssingel, ten oosten van Haagpoort, hoort bij deze ecologische groenstructuur. De Weerijssingel loopt door in het Zaaipark en het Zaaibos, en vormt zo het begin van een groene verbinding tussen het stadscentrum en het buitengebied.

2.2.4 Verkeer

Autoverkeer

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

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

Princenhage-Haagpoort is gelegen ten oosten van de stroomweg/rijksweg A16 en heeft daarmee zeer goede en snelle verbindingen vanuit Breda naar de omliggende steden in de regio en zelfs op bovenregionaal niveau richting Rotterdam en Antwerpen.

De route Graaf Engelbertlaan – Princenhagelaan – Ettensebaan richting de Westerparklaan vormt als geheel de oostelijke stadsontsluitingsstructuur in de gemeente Breda. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen Breda en als verbindingssas met de stroomwegen zoals hierboven vermeld.

Naast de bovengenoemde ontsluiting direct op de stadsontsluitingsstructuur, spelen ook de Dr. Struykenstraat en de Mastbosstraat een belangrijke rol in de ontsluiting van de wijk.

De route Dr. Struyckenstraat- Mastbosstraat heeft aan de ene kant een ontsluitende functie naar het buitengebied ten westen van Breda/A27, aan de andere kant is dit de directe ontsluiting in oostelijke richting het centrum van Breda. Nagenoeg parallel aan de Princenhagelaan ligt de Ambachtenlaan. De Ambachtenlaan heeft een belangrijke functie als noord-zuidverbinding tussen de Ettensebaan en Graaf Engelbertlaan.

Alle overige straten zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze straten in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. In principe geldt dat voor alle wegen in het plangebied. Deze wegen zijn als 30 km/uur gebied ingericht.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid ('Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda'). In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij nieuwbouw, verbouw, functieverandering en -uitbreiding gelden de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd en deels op openbaar gebied bijvoorbeeld voor bezoekers.

Openbaar vervoer

De openbaar vervoersverbindingen van en naar Princenhage-Haagpoort kunnen worden onderverdeeld in de volgende routes:

- Streekbus. Lijn 115 van/naar Zundert: de exacte route van deze lijn wordt aangepast. De huidige route gaat via de Graaf Engelbertlaan richting Mastbosstraat. Deze zal waarschijnlijk vanaf december 2012 aangepast worden, zodanig dat de route eerst de Princenhagelaan een stuk volgt en vervolgens rechtsaf via de Rithsestraat naar de Mastbosstraat gaat. Op het kruispunt Princenhagelaan/Rithsestraat wordt een extra halte toegevoegd. Door deze aanpassing is sprake van een verbeterde openbaar vervoersverbinding en een grote kans op een hogere bezetting van de betreffende lijn.
- Stadsbus. Lijnen 4 en 5 ontsluiten het gebied. In Princenhage voert lijn 4 een lus om de oude kern van het dorp. De busverbindingen voor Haagpoort bevinden zich aan de randen van het gebied, Dr Struyckenstaat en Ettensebaan en worden gevormd door de streekbusroutes.
- De HOV-bundel, bestaande uit de lijnen 311, 312 en 316, rijdt via de Ettensebaan van en naar Etten-Leur. Twee van de drie lijnen voeren vervolgens na Etten-Leur verder richting het West-Brabantse achterland. Deze lijnen hebben een halte zowel aan de Ettensebaan ter hoogte van de woonboulevard en Tuinzigtlaan alsmede aan de westkant van de A16 bij de carpoolplaats/transferium.

Fietsverkeer

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk met belangrijke verbindingen van en naar Princenhage-Haagpoort valt samen met de hoofdontsluiting voor de auto. Deze routes zijn parallel aan deze wegen (Ettensebaan, Princenhagelaan, Mastbosstraat en Dr Struyckenstraat).

Het aanvullende secundaire netwerk bestaat uit een fijnmaziger netwerk met vooral wegen binnen het gebied (Rithsestraat, Ambachtenlaan, Liesbosstraat, Haagweg, Nieuwe Heilaarstraat, Heilaarstraat, Heuvelstraat, Zuilenstraat, Laan van Mertersem, Tuinzigtlaan).

De Rithsestraat als geheel vormt tevens een aanvullende recreatieve route in westelijke richting naar het buitengebied van de gemeente Breda.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

Bevolkingsopbouw en woningvoorraad Princenhage

De bevolkingsopbouw van Princenhage (leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling) vormt een redelijke afspiegeling van die van Breda als geheel. De leeftijdsopbouw van de 8.300 inwoners (O&I 2011) is; 0-14 18%, 15-24 11%, 25-44 28%, 45-64 27%, 65+ 17%. De huishoudensamenstelling is; eenpersoons 35% tweepersoons, 33%, eenouder 6% en huishoudens met kinderen 26%. Maar net als in Breda zijn er ook in Princenhage sterke verschillen tussen de verschillende delen van het

stadsdeel. In het hart van Princenhage (vooral noordelijk deel) wonen veel ouderen. In de buurten West I en West II wonen nog veel gezinnen met veelal wat oudere kinderen. Inmiddels is daardoor sprake van een toenemende vergrijzing en daarmee van een verandering van bevolkingsopbouw, die in de komende jaren nog sterker zal toenemen.

Ook de opbouw van de woningvoorraad in Princenhage wijkt in grote lijn weinig af van die van heel Breda. Maar ook hier geldt weer dat voor de deelgebieden wel grote verschillen en variatie bestaan. De oudste delen van Princenhage kennen vrijwel alleen particuliere woningen. In de delen van Princenhage met vooral naoorlogse woningen is particulier bezit een minderheid. In Princenhage staan in totaal ca. 3600 woningen (O&I 2011). Ruim een kwart van de woningen zijn sociale huurwoningen. Iets meer dan een tiende deel van de woningen zijn particuliere huurwoningen. De overige 60% van de woningen zijn koopwoningen.

Driekwart van alle woningen (75%) is laagbouw in de vorm van eengezinswoningen. Iets meer dan 10% van de woningen is gesitueerd in hoogbouw. Ongeveer 14% van de woningen zijn portiekflats. Hier is het beperkt mogelijk woningen zodanig te verbeteren dat deze geschikt worden voor een langere levensloopbestendigheid. Voor een deel van de woningen geldt dat deze al levensloopbestendig zijn.

Bevolkingsopbouw en woningvoorraad 3 subbuurten rond Haagpoort

Drie subbuurten (50240 deel Haagweg, 50106 Westeinde en 50109 Schildersbuurt) rond Haagpoort zijn onderdeel van dit bestemmingsplan Princenhage- Haagpoort en kennen een relatief hoge woningdichtheid ten opzichte van andere wijken en van Breda als geheel. Op een betrekkelijk klein grondgebied wonen hier ongeveer 1000 inwoners. De leeftijdsopbouw is anders dan in Breda. De leeftijdsgroep 45-64 18% en 65+ 9% is beperkt vertegenwoordigd. De jongere leeftijdsgroepen zijn daarentegen wat ruimer vertegenwoordigd.

In Haagpoort staan in totaal iets meer dan 500 woningen. Iets meer dan de helft zijn koopwoningen, de overige woningen zijn huurwoningen. De gemiddelde woningbezetting is met 2,1 net iets lager dan voor Breda (2,3) als geheel. De ene helft van de woningen bestaat uit eengezinswoningen. De gestapelde bouw, goed voor de andere helft van de woningen, bestaat voor twee derde deel uit portiekflats en eenderde deel uit hoogbouw (o.a. Brugflat).

Beleid wonen

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 en daar waar mogelijk het aanpassen van plancapaciteit aan kwaliteiten die de komende vijf jaar nodig zijn.

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

Mede op basis van de woonagenda zal de doorstroming in Princenhage en Haagpoort daar waar mogelijk, bevorderd worden, dit met het doel mensen die al langer aan Princenhage gebonden zijn ook in die omgeving kunnen blijven wonen. Een ander doel is gezinnen met jonge kinderen woonruimte bieden. Er zijn weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. Het is daarnaast wenselijk jongeren, die buiten het ouderlijk huis gaan wonen, starters op de woningmarkt en de specifieke

doelgroep studenten, te huisvesten omdat daarmee de bestaande maatschappelijke verhoudingen zoveel mogelijk in stand kunnen blijven.

Er zal vanwege de maatschappelijke verhoudingen meer woonruimte voor studenten gerealiseerd worden waar mogelijk (zo is reeds Easy Street gerealiseerd), ook om te voorkomen dat zij beroep doen op de voorraad particuliere (eengezins)woningen.

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

In Princenhage is er een overschot van het aanbod beschermd- en verzorgd wonen, in Haagpoort is dat in balans. Het overschot aan beschermd wonen in Princenhage komt door het grootschalig aanbod psychogeriatrische plaatsen op het Lucia-terrein. Initiatieven voor kleinschalige woonvoorziening zijn in principe mogelijk, gelet op de tekorten aan dit soort woonvoorzieningen in de stad.

In Princenhage en Haagpoort is er een tekort (nu en op termijn) aan nultreden- en levensloopgeschikte woningen. Dit kan deels worden opgelost door geschikte nieuwbouw, deels door woningaanpassing bestaande bouw. Doordat de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt zijn zal de gemeente eigenaar-bewoners kunnen stimuleren om hun woningen levensloopbestendig te maken.

Consequenties beleid voor bestemmingsplan

De 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:

1. Verborgene plancapaciteit (woningbouw) terug te dringen.

In de bestemming 'gemengde doeleinden' en de bestemming 'wonen' van de voorgangers van dit bestemmingsplan zit nog verborgene plancapaciteit. In dit bestemmingsplan wordt net als in andere te actualiseren bestemmingsplannen woningvermeerdering niet meer toegestaan in de bestemmingen waar het toevoegen van woningen mogelijk was.

2. Onbenutte woningbouw mogelijkheden terug te dringen waar ten tijde van de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan geen concreet initiatief is.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Princenhage' is een aantal ontwikkellocaties aangeduid. Deze zijn op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet allemaal ontwikkeld. Deze bouw mogelijkheden zijn uit dit bestemmingsplan gehaald.

Mocht er te zijner tijd ergens een initiatief zijn om woningbouw te realiseren dan zal o.a. gemotiveerd moeten worden waarom woningbouw passend is binnen de kaders van Koers gezet en de regionale woningbouwafspraken. Als na een intergrale afweging van dat initiatief een positief besluit is genomen door het college zal een aparte juridische procedure doorlopen moeten worden.

2.3.2 Kantoren en bedrijven

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

Kantoren

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

Doelstelling van het Bredase kantorenbeleid

"De gemeente Breda wil toe 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.”

Als gevolg van verschillende demografische en macro-economische trends, zijn momenteel, maar zeker ook de komende jaren, belangrijke accentverschuivingen zichtbaar op de kantorenmarkt. Vijf belangrijke trends en ontwikkelingen zijn:

- De economische crisis;
- Minder behoefte aan kantoorruimte;
- Meer focus op kwaliteit, bereikbaarheid en multifunctionaliteit;
- Opkomst van nieuwe concepten en sectoren;
- Steeds meer nadruk op duurzaamheid.

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.

De vraag die de kantorennota beantwoordt is hoe kunnen we als Breda voldoende, gedifferentieerde en aantrekkelijke kantoorlocaties (kantorenportfolio) ontwikkelen om onze economie te versterken?

De kantorennota biedt het kader voor kantoorontwikkelingen en geeft inzicht in de activiteiten die de komende tijd ondernomen moeten worden om de Bredase kantorenmarkt weer in balans te brengen. Er wordt beschreven wat de belangrijkste opgaven zijn, er worden prioriteiten gesteld door te laten zien wat de voorkeurslocaties zijn en welke locaties beter niet meer tot ontwikkeling kunnen komen. Om op termijn in Breda tot een gezonde kantorenmarkt te komen, worden drie belangrijke strategische opgaven ter hand genomen:

1. De opbouw van een actuele en duurzame kantorenportfolio;
2. Het opschonen van niet toekomstbestendige plancapaciteit en bestemmingsplanruimte;
3. het voorkomen en terugdringen van leegstand.

Consequenties bestemmingsplan

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

- De gemeente Breda wil bij haar keuzes primair inspelen op de verwachte marktvrage. Naast het centrum/stationsmilieu vraagt de Bredase markt nadrukkelijk om snelweg- en radiaalocaties, zowel aan de A16 als aan de A27. Bij voorkeur biedt Breda in elk van deze twee milieus ruimte voor nieuwe kantoren. Zo geeft de kantorennota aan dat de locatie Princenhagelaan Zuid (zone A-16), gelegen in dit bestemmingsplangebied, voor de periode na 2020 beschikbaar blijft. De kantorennota geeft ook aan dat marktomstandigheden (concrete klanten) er toe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht (zoals de Princenhagelaan Zuid). De ontwikkeling van een kantoor blijft daarom, conform het kantorenbeleid, in dit bestemmingsplan mogelijk.
- Een grote disbalans 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 en bestemmingsplanruimte op te schonen. 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.

Bedrijven

Verspreid door het plangebied zijn meerdere bedrijflocaties. Een concentratie van bedrijven bevindt zich in het noorden van de wijk aan de Ettensebaan.

In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 (vastgesteld januari 2009) zijn de bedrijven aan de Ettensebaan en de bedrijven in de hoek Ettensebaan-Haagweg aangegeven als consolidatiegebieden. In deze gebieden dient een 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 ruimtebeleving ondergaan geen of nauwelijks wijziging. Bij consolideren gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'.

Het voormalige Veolia-terrein is in de structuurvisie bedrijventerreinen aangeduid als transformatiegebied, wat betekent dat in dit gebied omvorming mag plaatsvinden door middel van functieverandering.

Op een paar plekken in Princenhage zijn (kleinschalige) bedrijven gevestigd. Bestaande bedrijven en nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn vanuit economische en sociaal-maatschappelijke redenen wenselijk.

2.3.3 Detailhandel

Het detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsnota 2010-2020 (vastgesteld door de raad op 15 juli 2010).

Het detailhandelsbeleid ten aanzien van de buurt en wijkcentra is gericht op het handhaven van het boodschappenaanbod dicht bij de burger, geconcentreerd in levensvatbare, centraal in het verzorgingsgebied gelegen winkelcentra. De detailhandelsvoorzieningen in Princenhage maken onderdeel uit van de verzorgingstructuur in Breda Zuid-west.

Voor de zuidwestelijke wijken wordt een lichte groei van het aantal bewoners verwacht. De huidige detailhandelsstructuur in Breda Zuid-west is te kenmerken als erg versnipperd (kleine, deels incomplete buurtcentra, solitaire supermarkten). Slechts het winkelgebied Haagse Markt, het centrum van het voormalige dorp Princenhage, heeft de omvang en samenstelling van een wijkwinkelcentrum. Als extra heeft dit centrum de eigen identiteit, historische ambiance en een aantrekkelijke mix van functies. De voorgestane ontwikkelingsrichting voor winkelcentrum Princenhage is deze te handhaven als wijkcentrum met een bijzonder karakter. Het Dr. Struyckenplein (net buiten bestemmingsplangebied gelegen) zal worden opgewaardeerd tot een versterkt buurtwinkelcentrum.

Als één van de twee supermarkten op het Dr. Struyckenplein opent is door betrokken partijen overeengekomen dat de Jumbo op de Haagweg sluit. De locatie die de Jumbo achterlaat op de Haagweg wordt dan een locatie voor kleinere detailhandelunits, zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan Steenakker, Stadionstraat e.o of voor bedrijven zoals in het voorgaande bestemmingsplan mogelijk was.

Op het bedrijventerrein aan de Ettensebaan is volumineuze detailhandel toegestaan.

2.3.4 Horeca

Horecabeleidsplan 2005

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. 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.

Aanvulling Horecabeleidsplan 2011

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 indeling horeca-categorieën voor 22 september 2011:

In bestemmingsplannen wordt tot op heden de volgende categorie-indeling gebruikt, met als uitgangspunt de invloed op het woon-en leefklimaat. Hiermee wordt beoogd de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

Horeca I : restaurant, cafetaria/snackbar, koffiehuis/tearoom, afhaalcentrum.

Horeca II : hotel/pension.

Horeca III : café/bar.

Horeca IV : bardancing/discotheek

In de actualisatie van het horecabeleid in 2005 is een extra categorie toegevoegd:

Horeca I/III : combinatie restaurant en café.

Het probleem met deze indeling van de horeca doet zich met name voor in de categorie Horeca I. Binnen deze categorie is veelal sprake van horeca-aanbod dat zich specifiek richt op het winkelend publiek en ondersteunend is aan de winkelfunctie. Ook is in toenemende mate sprake van een combinatie van detailhandel en horeca in één vestiging waardoor vaak discussie ontstaat of er nu sprake is van een detailhandelsvestiging of van een horeca I vestiging. 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.

Afhaalzaak, traiteur:

In het oude beleid vallen afhaalzaak en traiteur onder horeca I; In het nieuwe beleid onder detailhandel. Daarmee worden de vestigingsmogelijkheden voor dit soort zaken aanzienlijk verruimd. Voor deze zaken gelden ook de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel.

Catering:

Verzorging en levering van kant-en-klaar voedsel en drank (op feesten) op een plaats waar geen restaurant is. In een bestemmingsplan valt catering onder lichte bedrijvigheid en is dus geen horeca.

Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca (nieuwe indeling horeca 1):

Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca (nieuwe indeling horeca 1) is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. De winkeltijdenwet maakt het mogelijk dat winkels tot 22.00 uur open mogen zijn. Behalve supermarkten blijkt in de praktijk dat de winkels met uitzondering van de koopavond tot 18.00 uur open zijn. Omdat winkelondersteunende daghoreca gericht is op het winkelend publiek moeten de vestigingen zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden.

Het gaat hier nadrukkelijk om zelfstandige horecavestigingen in winkelgebieden zoals een lunchroom, koffie-/theehuis of een 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.

Het schenken van alcohol is zonder drank-en horecavergunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn, niet toegestaan;

Op het moment dat er geen sprake meer is van winkelondersteunende daghoreca en/of het hoofdoel van het horecabedrijf meer gericht is op het verstrekken van maaltijden en alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse, valt het bedrijf binnen een andere horeca categorie, categorie 2 of 3. Er is dan geen sprake meer van overeenstemming met de gebruiksvorming en karakter van het winkelgebied.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel:

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.

- 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 horecavergunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn, niet toegestaan.
- Terrassen zijn bij winkels met ondergeschikte horeca niet 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.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel buiten de binnenstad en genoemde winkelstraten:

Voor het toestaan van ondergeschikte horeca bij detailhandelsvestigingen buiten de binnenstad en genoemde winkelstraten (de Wilhelminastraat en de Ginnekenweg tot aan de Zuidelijke Rondweg) gelden vanwege de ligging en het karakter en gebruik van het gebied de volgende voorwaarden:

- voor winkels tot 1.000 m² bvo maximaal 25% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo);
- voor winkels groter dan 1.000 m² bvo maximaal 20% van het bvo; (bijv. bij bouwmarkt of tuincentrum);
- het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

Ondergeschikte horeca is toegestaan bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen. Zoals ook omschreven in het horecabeleidsplan 2005 is ondergeschikte horeca bij culturele-, en sportvoorzieningen toegestaan. Zo ook bij maatschappelijke voorzieningen.

2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied. Verspreid in het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor.

2.3.5.1 Onderwijs Primair Onderwijs

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Princenhage-Haagpoort zijn twee basisscholen gevestigd, te weten Eerste Rith en Sinte Maerte.

De Eerste Rith aan de Hovenierstraat 54 heeft zich doorontwikkeld tot een brede school (kindcentrum Eerste Rith) en heeft extra ruimte gekregen, met daarin naast de onderwijsfunctie ook een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

Aan de Doelen zijn twee schoolgebouwen, de Piramide en Sinte Maerte, gehuisvest. Als de nieuwbouw Huis van de Heuvel aan het Mgr. Nolensplein gereed is, zal de openbare basisschool de Piramide daar naartoe verhuizen. Volgens planning is dat eind 2012/begin 2013. Het leeg komende schoolgebouw van de Piramide zal dan door basisschool Sinte Maerte in gebruik worden genomen. Ook hier vindt de doorontwikkeling tot brede school plaats.

De capaciteit voor het primair onderwijs is voldoende voor het plangebied. De tijdelijke huisvesting aan de Rithsestraat zal na verhuizing van de Piramide niet langer nodig zijn en worden verwijderd.

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

Het bestemmingsplan maakt de brede schoolontwikkeling mogelijk op de bestaande locaties.

Voortgezet onderwijs

In het plangebied zijn de volgende (v)mbo's aan de Tuinzigtlaan gevestigd:

- Prinsentuin, onderdeel van ROC West-Brabant.
- De Rooi Pannen, verzorgt vmbo en mbo opleidingen; in Breda twee MBO opleidingen nl. Horeca en Toerisme/Recreatie.

Deze locaties hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

2.3.5.2 Wijkcentra

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

In de notitie 'Uitwerking consequenties gemeentelijk beleid voor wijkcentra' zijn de keuzes beschreven die zijn gemaakt en de argumenten die daaraan ten grondslag liggen. Ook komen de effecten van de keuzes aan bod, juridisch en financieel. Op 22 september 2011 heeft de raad ingestemd met de notitie. Hieropvolgend is een formeel juridisch traject gestart voor de 18 accommodaties waar de wijkcentrum/doelgroepfunctie beëindigd wordt en overgegaan wordt tot verhuur dan wel verkoop. Mede op basis van overleg met bestuur, huidige en potentiële huurders, wordt per accommodatie een toekomstscenario bepaald.

Voor de 18 te handhaven wijkcentra wordt een transitie naar een nieuwe zakelijker beheervorm en optimalisatie van de inkomsten beoogd.

In het plangebied bevinden zich drie wijkcentra: Scheldestraat in Haagpoort, De Koe en de Dobbelsteen in Princenhage. De raad heeft in september 2011 besloten de wijkcentrumfunctie van De Koe te handhaven en die van de Scheldestraat en de Dobbelsteen te beëindigen. De raad heeft wel ruimte geboden voor een eventuele doorstart op eigen initiatief van een maatschappelijke functie (business-cases). Op dit moment is nog geen uitsluitsel over de haalbaarheid daarvan.

Voor de vrijkomende gebouwen (Scheldestraat en de Dobbelsteen) is het van belang te bepalen hoe voor de gemeente de grootst mogelijke maatschappelijke opbrengst is te realiseren. Gaat de gemeente deze verder exploiteren of is het beter de panden af te stoten?

Voor de wijkcentra die de gemeente in stand houdt voor het realiseren van haar beleidsdoelen, is het uitgangspunt dat inkomsten worden geoptimaliseerd en tenminste een sluitende exploitatie kan worden gerealiseerd. In dat kader bekijkt de gemeente met de vrijwilligersbesturen en beheerders naar:

- het (her)huisvesten van activiteiten die voorheen plaatsvonden in wijkcentra waarvan de wijkfunctie wordt beëindigd.
- mogelijkheden voor verdere verzelfstandiging en standaardisering van de wijkcentra, waaronder het onderzoeken van passende beheervormen.

Van belang hierbij is ook dat gekeken wordt naar verruiming van mogelijke functies in de wijkcentra. Gekozen is om in de wijkcentra behalve maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca, ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toe te staan. Op die manier ontstaat flexibiliteit in gebruik en kunnen de wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

2.3.5.3 Zorginstellingen

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

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

In het plangebied speelt het volgende. Zorginstelling Thebe wil het verpleeghuis Lucia vanwege de slechte staat van het gebouw ontvlechten en de verpleeghuiscapaciteit voor psychogeriatrische bewoners spreiden over de stad. Het Luciaterrein wil men graag herontwikkelen en er ouderenwoningen bouwen met daarnaast een expertisecentrum. Indien dit niet haalbaar is, gaat men het complete Luciaterrein herontwikkelen als een centrale zorglocatie. Spreiding van verpleeghuiscapaciteit in andere gebieden waar nu tekorten zijn, is dan niet mogelijk.

Het Luciaterrein heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen, waarbinnen de functie 'wonen' niet meer mogelijk is. Deze wijziging is een gevolg van het gewijzigd beleid van de woningbouwprogrammering (zie paragraaf [2.3.1](#)).

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

2.3.5.4 Religie en begraafplaatsen

De belangrijkste voorzieningen zijn de Martinuskerk uit 1402 aan de Haagse Markt met daarachter gelegen begraafplaats, en de algemene begraafplaats Zuilen met daarbij de Poolse Erebegraafplaats en een uitvaartcentrum gelegen aan de Tuinzigtlaan.

2.3.6 Sport en recreatie

Sportaccommodaties

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Princenhage- Haagpoort is een tweetal gemeentelijke buitensportcomplexen gesitueerd, te weten het sportcomplex Postillonstraat en het sportcomplex Rithsestraat.

Het sportcomplex Postillonstraat telt 2 natuurgraswedstrijdelden voor voetbal en een zogenaamde oefenhoek. Naast de velden beschikt het complex over een kleedwasaccommodatie, een sportkantine en een parkeervoorziening. Er bestaan concrete plannen om de kleedkamer capaciteit op het complex met zogenaamde kleedkasten danwel met 2 extra kleedlokalen uit te breiden. Voorts bestaat bij de vereniging de ambitie het complex nadrukkelijker te gaan gebruiken voor wijkactiviteiten op het gebied van sport. Daarbij wordt een combinatie met buitenschoolse opvang niet uitgesloten. In het kader van de capaciteit en kwaliteit van voorzieningen bestaat de behoefte om een of meer natuurgraswedstrijdelden om te vormen naar kunstgras.

Het sportcomplex Rithsestraat bestaat uit een natuurgrasveld dat wordt gebruikt ten behoeve van hondensport. Naast het veld is een sportkantine en een parkeervoorziening aanwezig.

Naast beide buitensportcomplexen is binnen het plangebied een gemeentelijke sporthal aanwezig, sporthal Doelen. Deze hal wordt gebruikt voor het faciliteren van sport voor scholen, verenigingen en particulieren. Teneinde indoorsport in zuidwest te kunnen faciliteren is het behoud van deze sportfunctie gewenst.

Sportbeleid

In het gemeentelijk sportbeleid 'Sportimpuls Breda, sportnota 2011-2014' (vastgesteld door gemeenteraad in september 2011) is een aantal maatregelen opgenomen dat van toepassing is op het bestemmingsplan: het optimaliseren van het gebruik van de gemeentelijke sportvoorzieningen, het stimuleren van sportactiviteiten in de openbare ruimte en het investeren in voorzieningen voor sporten en bewegen in de openbare ruimte. Opties in dit kader zijn bijvoorbeeld interactieve en multifunctionele (trap)veldjes, panna kooien of outdoor fitness of atletiek faciliteiten. In het algemeen wordt bij de inrichting van woonwijken gestreefd naar meer gedeelde (groene) ruimte, die ook geschikt is om te spelen. Ruimte die het mogelijk maakt een balletje te trappen, te picknicken, tikkertje te doen of sportactiviteiten aan te bieden. Die ruimte is in Princenhage-Haagpoort maar zeer beperkt voorhanden.

Teneinde het sporten en bewegen in de openbare ruimte te stimuleren, is het wenselijk om bij de (her)inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkeling van schoolgebouwen of MFA's rekening te houden met behoud en mogelijke uitbreiding van de groene zones en het openstellen van schoolpleinen voor openbaar gebruik en deze zo mogelijk te voorzien van sport- en spelvoorzieningen.

Volkstuinen

Aan de Rithsestraat is het volkstuinencomplex Oranjeboom gelegen.

2.4 Ontwikkelingen

De locaties die (recent) zijn opgeleverd, nog in aanbouw zijn of waar besluitvorming over heeft plaatsgevonden worden hier niet meer beschreven. Zij zijn als 'bestaande situatie' in het bestemmingsplan opgenomen.

In het plangebied zijn in de toekomst (mogelijk) enkele ontwikkelingen te verwachten (figuur 2.3). Voor de nog niet-concrete initiatieven wordt in deze paragraaf een 'doorkijk naar de toekomst' gegeven en wordt aangegeven hoe daar in het bestemmingsplan mee is omgegaan. Hieronder worden de (mogelijke) ontwikkelingen beschreven.

1. Locatie Princenhagelaan Zuid (zone A-16)

Op deze locatie is (een deel van) de basisschool Sinte Maerte tijdelijk gehuisvest. Als de brede school "Huis van de Heuvel" gereed is, is de tijdelijke huisvesting niet langer nodig aan de Rithsestraat en zal de tijdelijke bebouwing worden verwijderd. Dit zal volgens planning eind 2012, begin 2013 zijn.

In dit gebied stroomt vanaf het buurtpark het beekje de Bijloop, dat aan de zuidzijde van de Roskam samen met de Turfvaart uitmondt in de Weerij. Het water geeft het gebied ecologische waarde. Om de ecologische kwaliteit van het gebied te kunnen handhaven en ruimtelijk te versterken, is de locatie voor een groot deel groen en onbebouwd. Toekomstige bebouwing dient op enige afstand van het water gerealiseerd te worden en het groene karakter moet gehandhaafd blijven.

Op deze locatie past een markant gebouw, die zorgt voor een versterking van de 'entree' van de stad. De locatie heeft de bestemming 'Gemengd-2', vergelijkbaar met het voorgaande bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van een kantoor mogelijk. De Bredase markt vraagt nadrukkelijk om snelweg- en radiaalallocaties, ook aan de A16. De kantorennota geeft aan dat deze locatie voor de periode na 2020 beschikbaar blijft, maar ook dat marktomstandigheden (concrete klanten) er toe kunnen leiden dat deze locatie eerder, dus vóór 2020, tot ontwikkeling wordt gebracht (zie paragraaf [2.3.2](#)).

2. Lucia- Haga locatie

Een zorginstelling (Thebe) wil het verpleeghuis Lucia vanwege de slechte staat van het gebouw ontvlechten en de verpleeghuiscapaciteit voor psychogeriatrische bewoners spreiden over de stad. De Lucia- Haga locatie wil Thebe graag herontwikkelen en er ouderenwoningen bouwen met daarnaast een expertisecentrum. Indien dit niet haalbaar is, gaat men het complete Luciaterrein herontwikkelen als een centrale zorglocatie.

Het Lucia- Haga terrein heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen, waarbinnen het realiseren van zelfstandige wooneenheden niet meer mogelijk is. In het voorgaande plan was woningbouwontwikkeling nog wel mogelijk. Deze bestemmingswijziging is een gevolg van het gewijzigd beleid van de woningbouwprogrammering (zie paragraaf [2.3.1](#) en paragraaf [2.3.5.3](#)) In ruimtelijk zin echter, zijn in dit bestemmingsplan dezelfde ontwikkelmogelijkheden opgenomen als in het voorgaande bestemmingsplan, zoals het realiseren van een toren aan de Ettensebaan en bebouwing aan de westzijde van de locatie.

3. Veolia-terrein, omgeving Burg. Wermenbolstraat

Een ontwikkelaar heeft het voornemen om nieuwbouw te realiseren op het achterterrein aan de Mastbosstraat 12 en 14 te Breda. Het plangebied was in het verleden in gebruik door busbedrijf Veolia. Veolia heeft de locatie afgestoten. Het complex staat sinds enkele jaren leeg. Een gedeelte van het complex wordt tijdelijk verhuurd ter voorkoming van overlast en vandalisme. Als de nieuwbouw van de woningen doorgang kan vinden zal het complex worden gesloopt.

Het voorgenomen bouwplan bestaat uit de realisatie van maximaal 60 woningen. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden te kunnen instemmen met het nieuwbouwplan. De gemeente en de ontwikkelende partij werken aan een exploitatieovereenkomst. Zodra de exploitatieovereenkomst is getekend zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden gestart speciaal voor dit nieuwbouwplan.

Zolang de exploitatieovereenkomst niet is getekend voor het bouwplan, wijzigt de planologische situatie voor het grootste deel ten op zichte van het voorgaande bestemmingsplan niet. Het voormalige Veoliterrein heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' gekregen, net als in het voorgaande bestemmingsplan. Er is een strook als "Groen" bestemd dat in het voorgaande bestemmingsplan de bestemming "wonen" had. De bestemming is dus veranderd. Deze verandering is overeenkomstig het beleid woningbouwprogrammering (zie paragraaf [2.3.1](#)) en de feitelijke situatie.

Zodra de exploitatieovereenkomst is getekend over genoemd bouwplan, zal een bestemmingsplanprocedure worden gestart waarbij de bovengenoemde bestemmingen 'Groen' en de bestemming 'Bedrijf' wijzigen naar "wonen".

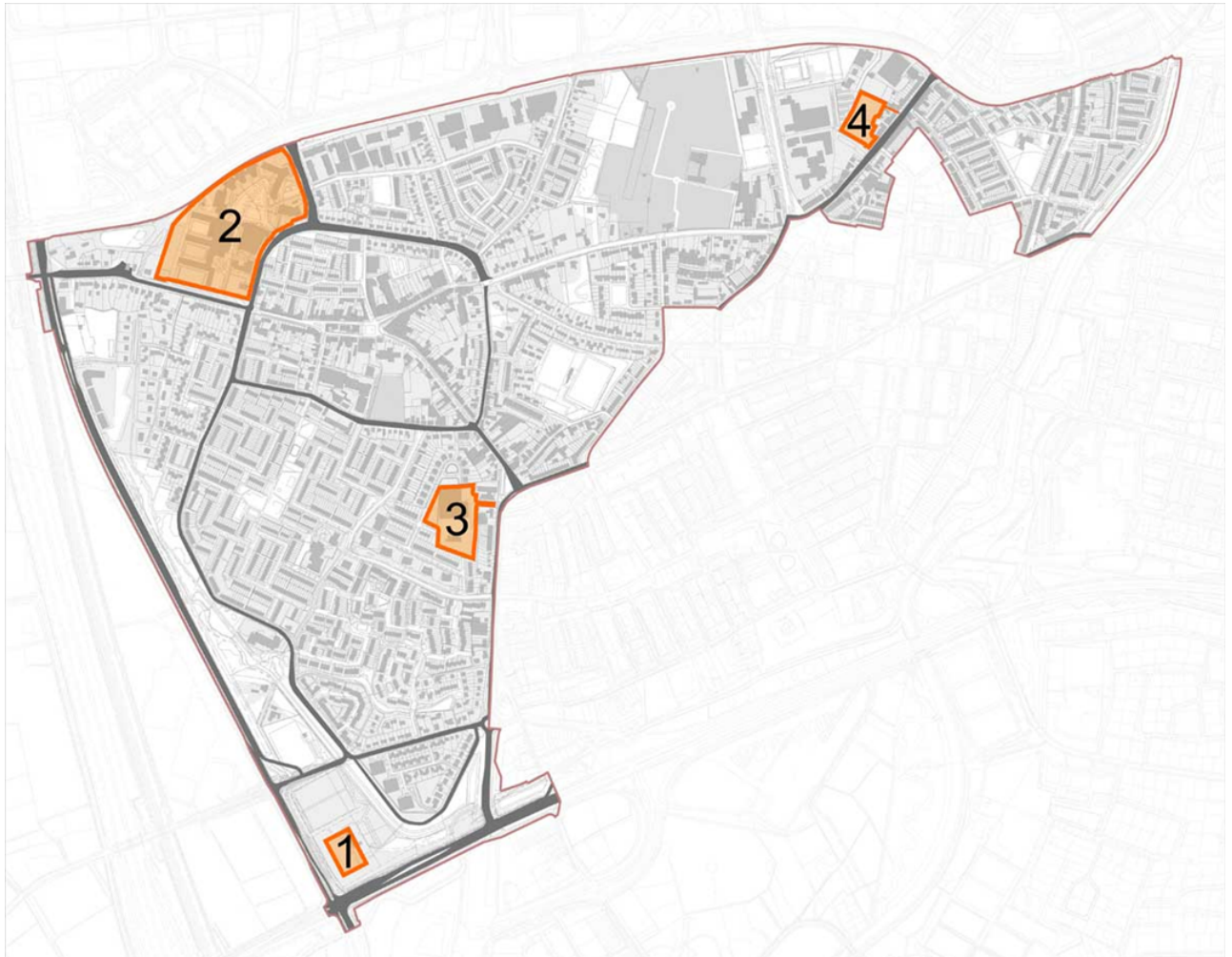
4. Locatie Hessels, Haagweg ongenummerd

In 2007 is de bedrijfslocatie van metaalbedrijf Hessels vrijgekomen en er is een artikel 19 lid 2- WRO vrijstellingsbesluit genomen om op deze locatie woningen (appartementen, rijenwoningen en herenhuizen) te realiseren. De Raad van State heeft bij uitspraak van 2 mei 2012 (201011525/1/A1) het vrijstellingsbesluit artikel 19 lid 2- WRO vernietigd. Dit betekent dat het bouwplan geen doorgang kan vinden en daarom is de bestemming "Bedrijf" opgenomen, overeenkomstig de bestemming van het voorgaande bestemmingsplan. Hoe en wanneer deze locatie verder ontwikkeld zal worden is nog

onbekend. Als er nieuwe concrete plannen zijn, die niet passen in het voorliggende bestemmingsplan, betekent dat er een planologische procedure doorlopen moet worden.

Conclusie

In onderhavig bestemmingsplan worden dus ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.



Figuur 2.3 Ontwikkelingen

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting is op een aantal plaatsen verwezen naar (sectoraal) beleid of notities die niet in dit hoofdstuk worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

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. Binnen deze ambitie past de ontwikkeling van een logistieke campus in Breda (Dinalog). Deze logistieke campus wordt mogelijk direct ten westen van het bestemmingsplangebied ontwikkeld.

Voor Breda geldt ook dat de in Breda gelegen (herijkte) ecologische hoofdstructuur beschermd moet worden. In onderhavig bestemmingsplan is de Bijloop en aangrenzende gronden onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en heeft daarom de passende dubbelbestemming 'Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecologie' gekregen. Het gebied wordt op die manier voldoende beschermd.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de nieuwe structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn. De in het plangebied gelegen ecologische hoofdstructuur wordt op een adequate manier beschermd.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

6. veiligheid op 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.

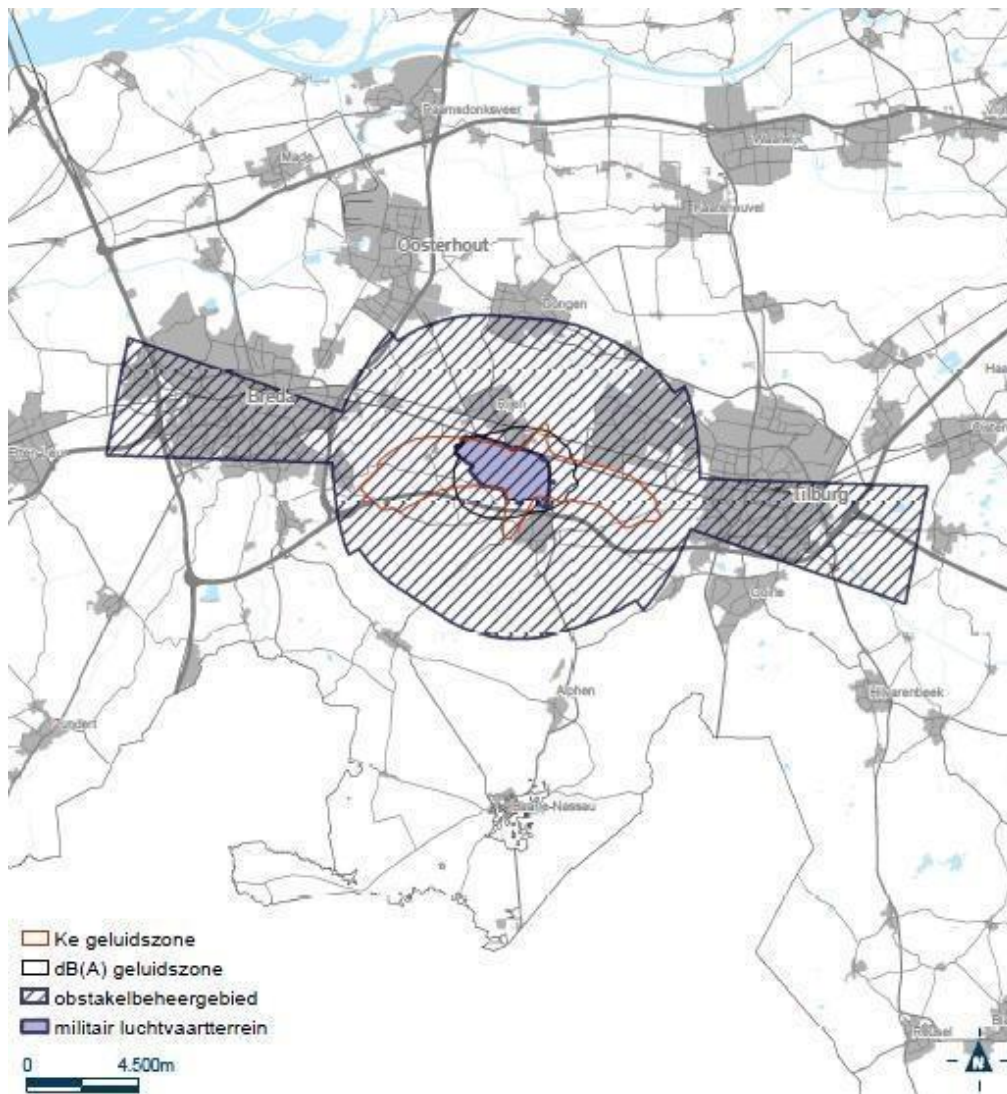
Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van

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 deels gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing System 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. Echter, de maximale toegestane bouwhoogte voor bouwwerken bedraagt volgens de regels 38 meter. De maximale toegestane hoogte in het plangebied is dus 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]

De bescherming van de ecologische hoofdstructuur wordt in de loop van 2012 naar verwachting in het Barro geregeld. In onderhavig bestemmingsplan zijn voor de gronden rond de Bijloop als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur de regels in de provinciale Verordening ruimte in acht genomen (zie ook paragraaf [3.3.2](#)). De Bijloop en de aangrenzende oevers heeft een passende bestemming gekregen en is zodoende niet in strijd met het rijksbelang.

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

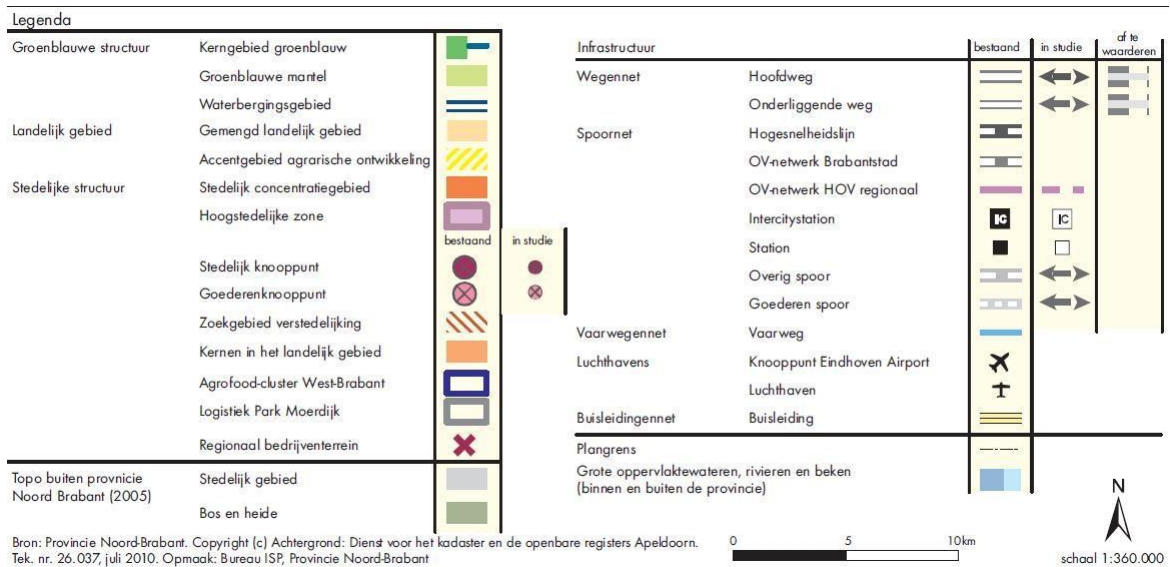
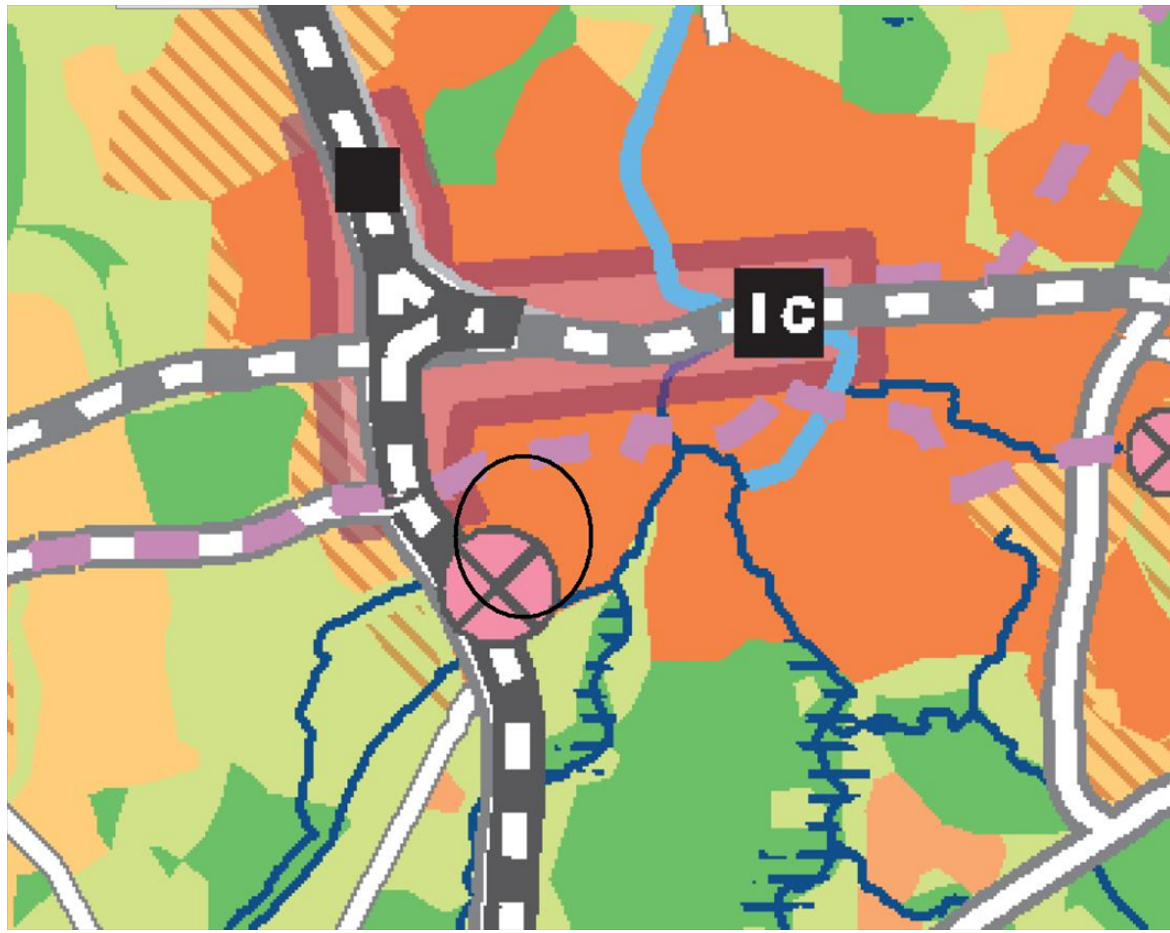
Op 1 januari 2011 is de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant' in werking getreden. Hiermee heeft de provincie geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. Deze structuurvisie vervangt de delen A en B van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) en is daarmee één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' blijft in stand.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor de opstelling van een Ruimtelijk Economische Visie en het Natuur- en landschapsoffensief. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte (paragraaf [3.2.2](#)) 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 (figuur 3.2). 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.



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

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Deze onderwerpen zijn opgenomen in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 8 maart 2011 in werking getreden.

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. De Verordening bevat regels voor:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimte-regeling;
- GHS-natuur/EHS;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (glastuinbouw, intensieve veehouderij).

Stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied (figuur 3.3). De Verordening zegt over gebieden in stedelijk gebied dat 'bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen moeten zijn in het bestaand stedelijk gebied'. Ook moet gemotiveerd worden dat een ontwikkeling, gericht op wonen en werken, past binnen de regionale afspraken hierover.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt waarover afstemming nodig is. Het plangebied is een grotendeels bestaand woongebied.



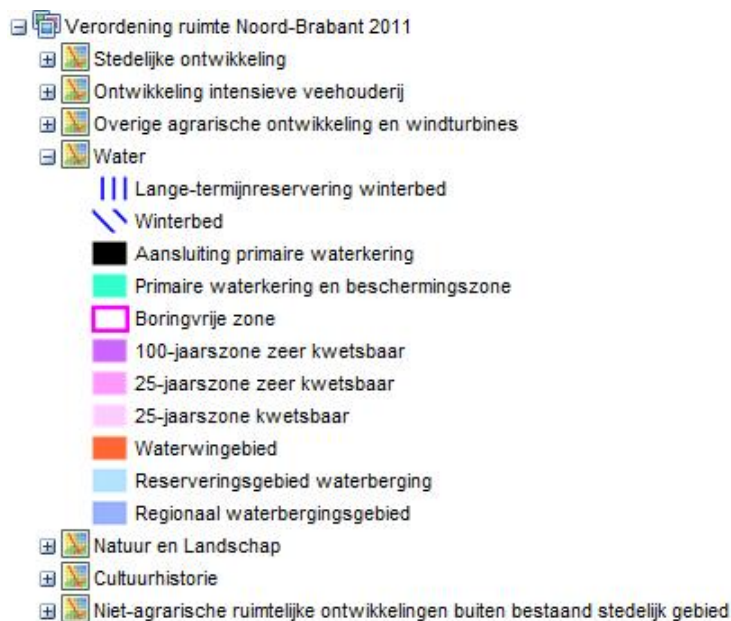
Figuur 3.3 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'stedelijke ontwikkeling' [bron: www.ruimtelijkeplannen.nl]



Figuur 3.4 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'ontwikkeling intensieve veehouderij' [bron: www.ruimtelijkeplannen.nl]

Water

Een klein deel van het plangebied is aangeduid als 'reserveringsgebied waterberging' (figuur 3.5). Voor een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'reserveringsgebied voor waterberging' (volkstuinten en een sportvoorziening) geldt dat deze mede moet strekken tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. De aanwezige categorie A-waterlopen zullen als 'Water' bestemd worden.

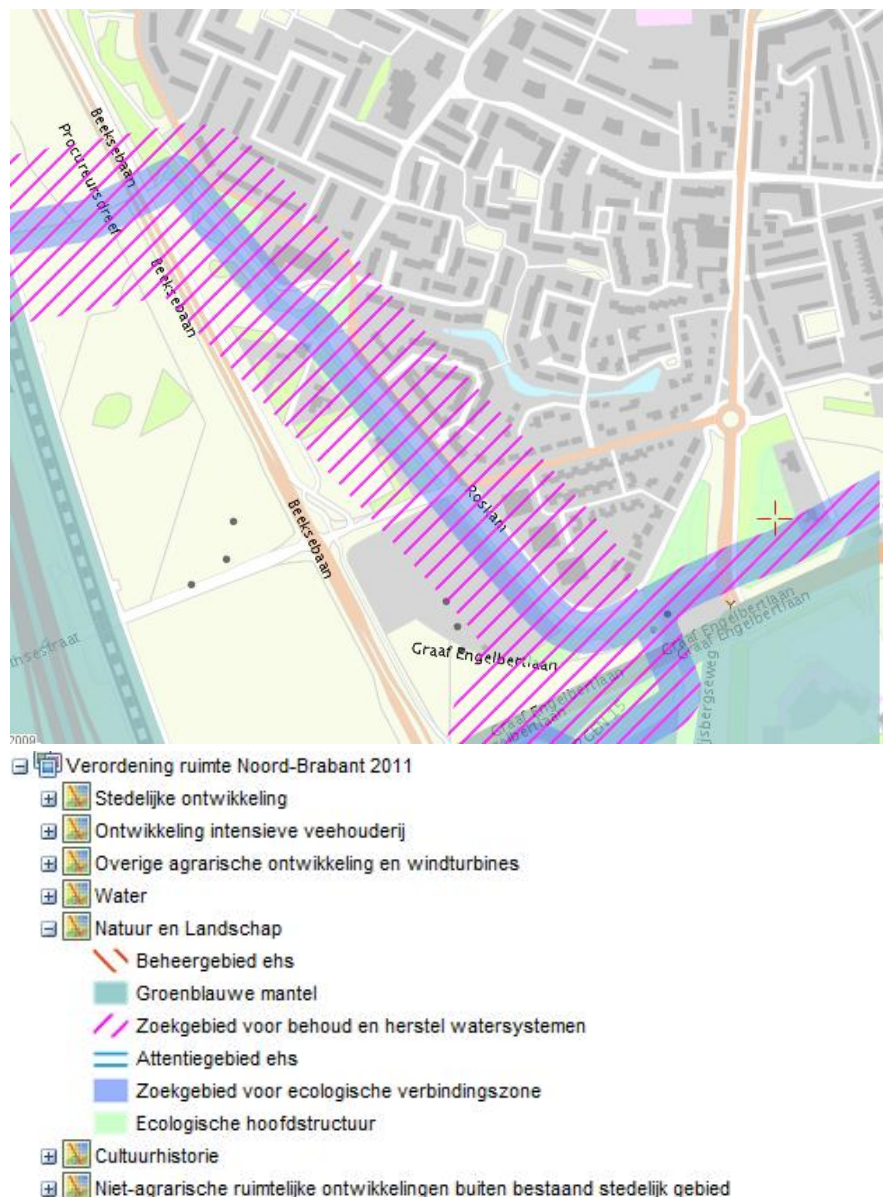


Figuur 3.5 Uitsnede Verordening ruimte, kaart 'water' [bron: www.brabant.nl]

Natuur en landschap

Een zuidelijk deel van het plangebied, langs de Bijloop, is gelegen in het 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' (figuur 3.6). Dit is een gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen. Onderhavig bestemmingsplan stelt daartoe:

- regels ter verwezenlijking, behoud en herstel van watersystemen;
- regels in de betreffende bestemming ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
- regels in de betreffende bestemming ten aanzien van het ophogen van gronden.



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

Een zone direct rondom de Bijloop is gelegen in een 'zoekgebied voor ecologische verbindingzone'. Dit is een gebied waarbinnen een ecologische verbindingzone is of wordt gerealiseerd. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een zoekgebied voor ecologische verbindingzone strekt tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone waarbij het zoekgebied een breedte heeft van ten minste 50 meter.

Onderhavig bestemmingsplan stelt hiervoor beperkingen aan ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing en geeft regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Ook is een deel gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Voor dit gebied zijn regels opgenomen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden middels de bestemming 'Natuur' deels met een aanduiding 'specifieke vorm van natuur-ecologie'.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020

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

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

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

HOOFDSTUK 4 Milieu en Landschap

4.1 Inleiding

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

4.2 Bodem

4.2.1 Achtergronden

Door het industriële verleden van Breda kan er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig zijn. De gemeente Breda inventariseert zelf mogelijk verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan- en verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in het bodeminformatiesysteem en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering. Op www.breda.nl is bodeminformatie op te vragen via een informatiekaart. Eventuele bodemverontreinigingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling zijn zo tijdig bekend zodat er rekening mee gehouden kan worden.

4.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld met de nota 'De Bredase grondslag'. De aanpak van verontreiniging wordt voortaan afgestemd op de functie. Een industrieterrein hoeft bijvoorbeeld minder vergaand gesaneerd te worden dan een woningbouwlocatie. De belangrijkste criteria voor bodemsanering zijn de risico's voor gezondheid of milieu. Een bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden conform de NEN5740 en dient gebaseerd te zijn op een grondig historisch onderzoek conform de NEN5725. De gemeente Breda toetst de uitkomsten van een bodemonderzoek aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaires en het Bredase bodembeleid.

4.2.3 Onderzoek

Binnen het bestemmingsplangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het bestemmingsplangebied in het algemeen geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen vormt. Plaatselijk kunnen ten gevolge van (bedrijfs)activiteiten in het verleden, verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Op het Veoliaterein aan de Mastbosstraat 14 is vanuit het verleden een grote grondwater-verontreiniging aanwezig met oplosmiddelen. Deze stoffen (VOC's, Vluchtige Organochloor verbindingen) zijn zwaarder dan water en 'zakken' in de bodem. Volgens de bij de gemeente Breda bekende bodemonderzoeken is de verontreiniging gesaneerd. De ervaring leert dat op een diepte van 15-20 meter onder maaiveld nog verontreiniging aangetroffen kan worden. Bij grondwateronttrekking (bijvoorbeeld bouwputbemaling) dient onderzocht te worden of deze stoffen in het opgepompte grondwater aanwezig zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Indien een verontreiniging aanwezig is, zal per situatie bekeken worden hoe hiermee moet worden omgegaan.

4.2.4 Conclusie

Het betreft een relatief 'schoon' gebied voor wat de bodemkwaliteit betreft. Een in het gebied aanwezige historische grondwaterverontreiniging is inmiddels grotendeels gesaneerd. Omdat dit bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is een integraal bodemonderzoek voor het hele gebied als onderdeel van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

4.3 Water

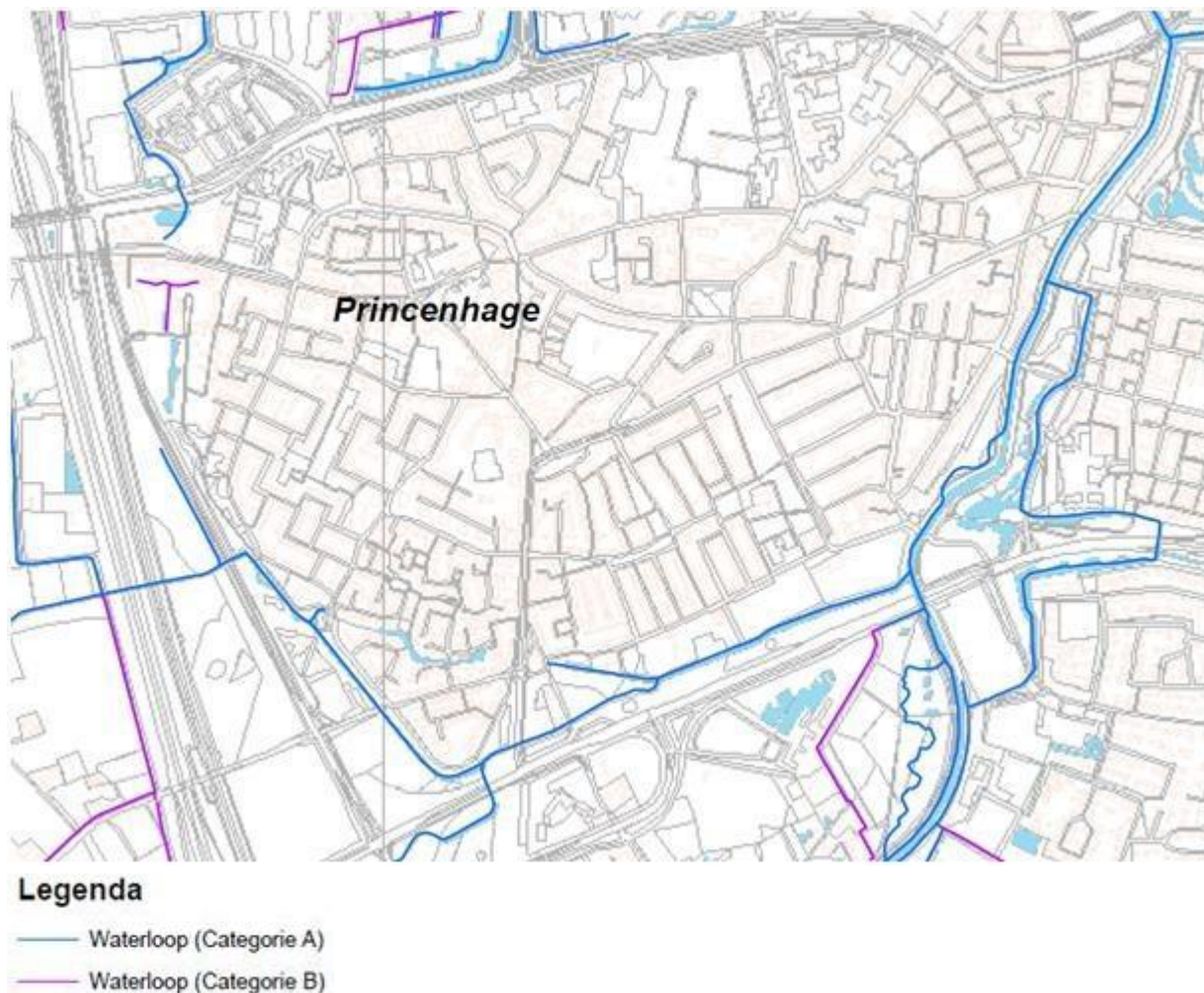
4.3.1 Achtergronden

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, 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.

4.3.2 Regelgeving

Huidige watersituatie

Op figuur 4.1 zijn waterlopen weergegeven die in de keur van het waterschap zijn opgenomen als categorie A en B waterlopen. Deze waterlopen zijn van belang voor het functioneren van de waterhuishouding met name ten behoeve van de afvoer van het water.



Figuur 4.1 Ligging waterlopen

Uit figuur 4.1 blijkt dat in Princenhage-Haagpoort vrijwel geen oppervlaktewater aanwezig is. Wel lopen langs de randen van het plangebied enkele waterlopen die door het waterschap zijn aangeduid als categorie-A waterlopen. De categorie A en B waterlopen en de keringen langs de Aa of Weerij's moeten in stand worden gehouden. De categorie A waterlopen zijn in onderhoud bij het waterschap. Langs deze waterlopen dient een onderhoudsstrook van minimaal 4 meter breed in stand gehouden te worden. Ten oosten van het plangebied loopt de Aa of Weerij's. De Aa of Weerij's ontspringt in België en komt in Breda samen met de Bovenmark in de Mark.

In het westen stroomt de Bijloop het gebied binnen om vervolgens langs de zuidelijk grens in de richting van de Aa of Weerij's te stromen.

De Aa of Weerij is in de Waterverordening Water van de provincie Brabant opgenomen als een zogenaamd "beschermd gebied waterhuishouding". Dit betekent dat er geen ontwikkelingen mogen plaats vinden die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van het beschermde gebied. Langan de Aa of Weerij liggen keringen die opgenomen zijn in de keur.

In de noordwest hoek van het plangebied is een aantal retentievijvers aanwezig. Deze zijn aangelegd in verband met een aantal nieuwbouwprojecten die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd.

Zowel de Aa of Weerij en de Bijloop zijn in het provinciaal beleid opgenomen als natte Ecologische Verbindingszones. Ecologische verbindingzones hebben de functie om de verschillende natuurgebieden met elkaar te verbinden zodat planten en dieren zich tussen deze gebieden kunnen verplaatsen.

De riolering in Princenhage-Haagpoort bestaat voor het grootste deel uit een gemengd stelsel. Dit betekent dat schoon regenwater samen met het vuile afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Alleen in de zuidwest hoek van het plangebied en het zuidelijke deel van Haagpoort is een gescheiden rioolstelsel aanwezig (de gele delen op figuur 4.2). In deze gebieden wordt het hemelwater separaat van het afvalwater afgevoerd.



Figuur 4.2 Uitsnede uit Overzichtskaart Riolering (VGRP)

Het waterbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

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

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

Om te voorkomen dat water versneld wordt afgevoerd dienen retentievoorzieningen te worden aangelegd, indien het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename van het verhard oppervlak dient een retentievoorziening van 780 m³ aangelegd te worden per ha verhard oppervlak (toename).

In de Waterwet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de

toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is opgenomen in het gemeentelijke "Hemel- en grondwaterbeleid". Hierin is onder andere opgenomen dat bij herontwikkeling van bestaande verharde oppervlaktes de ontwikkelaar een berging/ retentievoorzieningen aan moet leggen om kleine buien te kunnen verwerken. Hierbij wordt een norm van 70 m³ per ha verhard oppervlak gehanteerd. Voor nieuw verhard oppervlak wordt dezelfde norm gehanteerd als het waterschap (780 m³/ ha).

4.3.3 Conclusie

De Bijloop en de Aa of Weerij zijn opgenomen als Ecologische verbindingzone. Om deze goed te laten functioneren dient een strook van gemiddeld 50 meter langs de waterloop ecologisch ingericht te worden (50 meter is de norm voor stedelijk gebied). Het realiseren van de ecologische verbindingzone is een resultaatsverplichting in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De invloed van het bestemmingsplan op het watersysteem is derhalve beperkt. Door de beperking van een aantal mogelijkheden tot ontwikkeling, zal de verharding minder toenemen dan op basis van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is.

De bestaande waterhuishoudkundige functies worden beschermd in dit bestemmingsplan. Tevens worden de Ecologische verbindingzones op de plankaar aangeduid. De invloed van het bestemmingsplan op de waterhuishouding is nihil.

4.4 Ecologie

4.4.1 Achtergronden

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. 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.

Huidige ecologische kwaliteit

De ecologische waarden zijn het grootst langs de rand van de bebouwing van de wijken Princenhage en Haagpoort. Zo ligt ten westen en zuiden aan de rand van Princenhage het beekdal van de Bijloop. Een groot deel van deze Bijloop kronkelt in het gelijknamige park. Een structuurrijk park waar vele overgangen (nat-droog; hoog-,laag; voedselrijk-voedselarm; hoge vegetatie-lage vegetatie) zorgen voor een grote soortenrijkdom. Zo komen er vele vogelsoorten voor die er ook broeden, waaronder de ijsvogel. Ook is de beek in het park voorzien van een vistrap waardoor soorten als riviergrondel, kleine modderkruiper en bierpje weer verder stroomopwaarts kunnen trekken. De structuren zorgen er ook voor dat er diverse libellensoorten worden waargenomen waaronder de weidebeekjuffer en is het wachten op de eerste wat zeldzamere bosbeekjuffers.

Een deel van de oude loop (zoals die was rond 1900) van de Bijloop ligt nog zichtbaar door de wijk heen als dode meander. Ten zuiden van Princenhage komt deze beek vervolgens samen met Turfvaart. Een gegraven waterloop met eveneens hoge natuurwaarden. Gezamenlijk stromen ze door het natuurgebied de Talmazone heen om vervolgens uit te monden in de Aa of Weerij.

4.4.2 Regelgeving

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

Gebiedsbescherming

De 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 2010 (figuur 4.3). De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen.



Figuur 4.3 Ecologische Hoofdstructuur uit de Verordening Ruimte 2010

Een onderdeel van de EHS is de ecologische verbindingzones (EVZ's). 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. De afstand tussen de stapstenen is afhankelijk van de soort(en) waarvoor de ecologische verbindingzone is bedoeld. De Provincie hanteert als uitgangspunt dat een ecologische verbindingzone een gemiddelde breedte heeft van circa 25 meter. Voor verbindingzones in de stad wordt een breedte van 50 meter aangehouden vanwege de grote menselijke invloeden. In de praktijk moet worden gestreefd naar een flexibele invulling van 2 à 2½ hectare per strekkende kilometer.

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een 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 hebben 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.

4.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van karakter, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen, anders dan de nieuwbouw die reeds mogelijk was binnen de vigerende bestemmingsplannen. De invloed van het bestemmingsplan op de groenstructuur en de ecologische waarden is derhalve beperkt. De bestaande waarden worden middels dit bestemmingsplan beschermd.

4.5 Bedrijven

4.5.1 Achtergronden

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral in woongebieden of andere gevoelige bestemmingen. Aan de andere kant kan de aanwezigheid van een gevoelige bestemming de eventuele ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijf beperken. Het is belangrijk dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden ten opzichte van elkaar.

4.5.2 Regelgeving

In de 'Milieuvisie Breda 2015' is de volgende doelstelling opgenomen: 'Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.'

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

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

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

4.5.3 Conclusie

Aan de Ettensebaan is een klein "bedrijventerrein" aanwezig. In het gebied zijn voor zover bekend geen bedrijven in hogere categorieën aanwezig dan algemeen toegestaan. Door de (algemene) wijze van bestemmen van de in het plangebied aanwezige bedrijven, zoals hierboven uiteengezet, is sprake van een goede afstemming met de woonomgeving.

4.6 Geluid

4.6.1 Achtergronden

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten, in een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed

door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

4.6.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid. 'In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust'. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

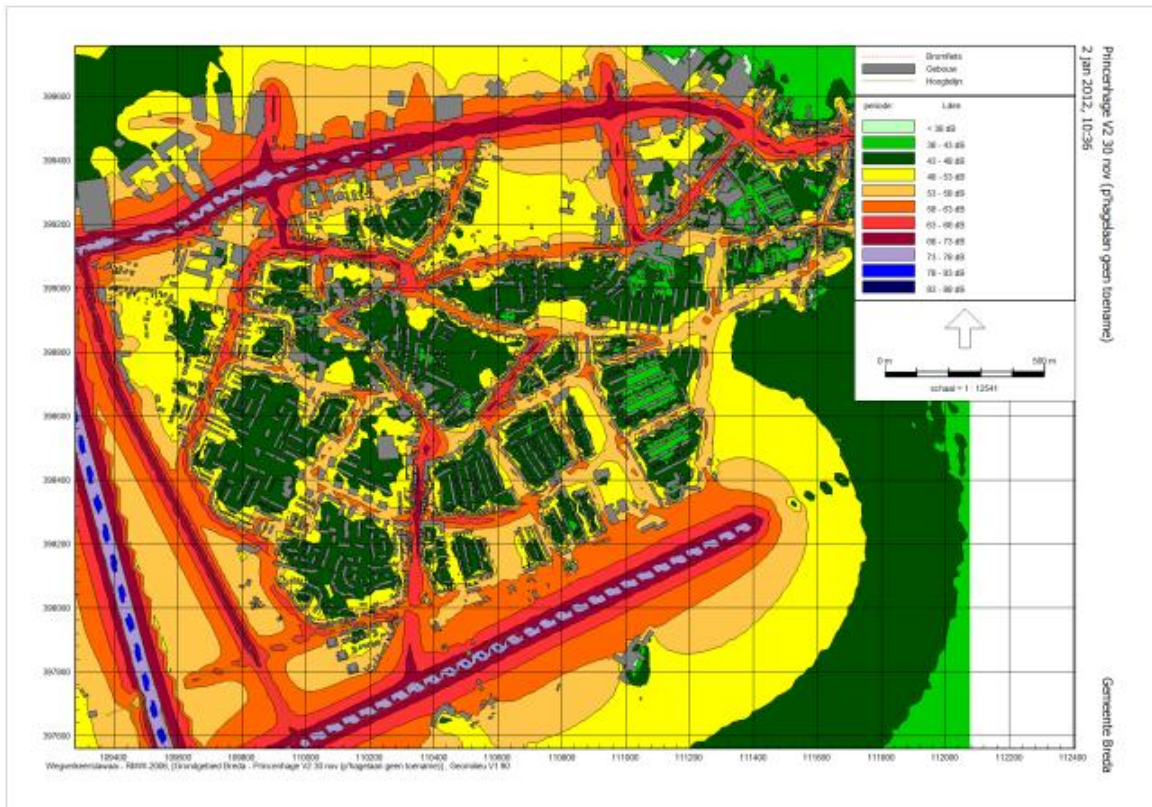
- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Het plangebied ligt niet binnen de zone voor vliegtuiglawaai en industrielawaai waardoor dit aspect niet nader wordt beschouwd.

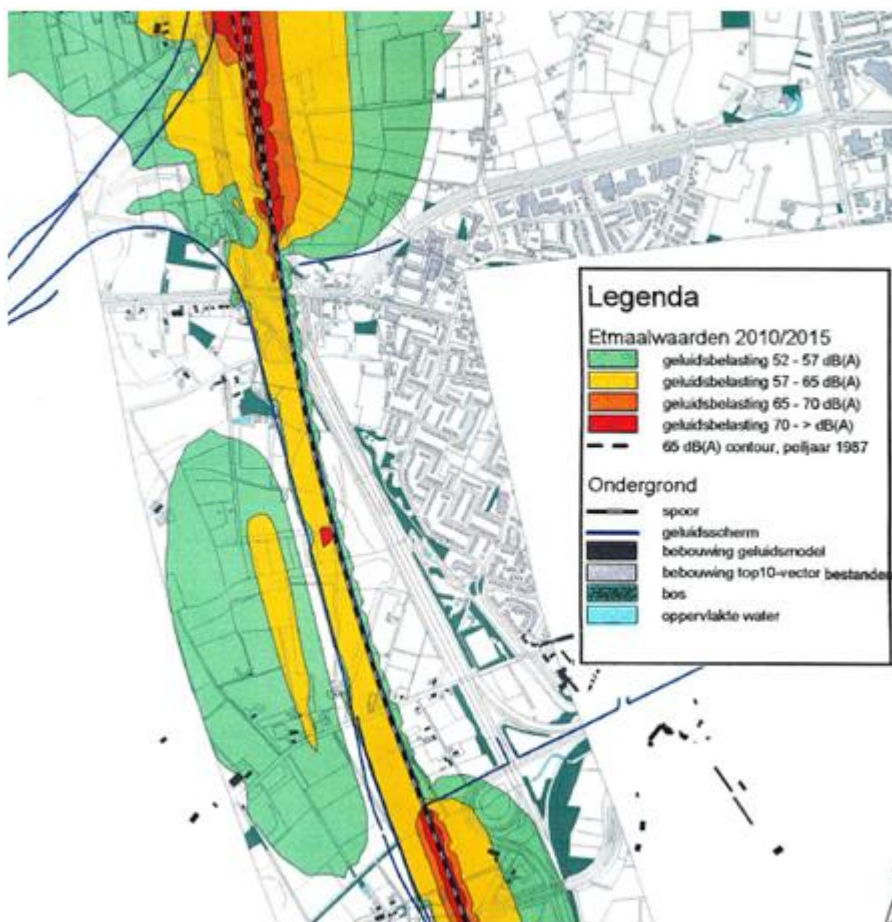
4.6.3 Onderzoek

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van een aantal wegen (bv Rijksweg A16, Princenhagelaan, Rithsestraat, Graaf Engelbertlaan) alsmede railverkeerslawaai (HSL). Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen die akoestisch onderzoek noodzakelijk maken (toetsing aan de Wet geluidhinder) en daarom staat het aspect 'geluid' de totstandkoming van het bestemmingsplan niet in de weg.

Er is middels een onderzoek op hoofdlijnen wel inzichtelijk gemaakt wat de geluidskwaliteit in het plangebied is. De maatgevende geluidbronnen en hun invloeden in het plangebied zijn inzichtelijk gemaakt in de figuren 4.4 en 4.5. Dit onderzoek op hoofdlijnen heeft geen effect op het bestemmingsplan.



Figuur 4.4 Invloed gezoneerde en niet-gezoneerde wegen in het plangebied



Figuur 4.5 indicatie van invloed HSL in het plangebied

4.6.4 Conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van een aantal wegen en nabij een spoorweg. Het bestemmingsplan kent geen ontwikkelingen die akoestisch onderzoek noodzakelijk maken. Het aspect 'geluid' staat de totstandkoming dan ook niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Achtergronden

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

4.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Dit onderdeel is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden. Het ministerie Infrastructuur en Milieu (I&M) heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie koolstofdioxide of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

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

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

4.7.3 Conclusie

In het plangebied worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Het aspect 'luchtkwaliteit' staat de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Geur

4.8.1 Achtergronden

Geur kan de beleving van de leefomgeving zowel positief als negatief beïnvloeden. De geur van een bakker wordt over het algemeen als prettig ervaren terwijl de geur van een chemische fabriek vaak als stank wordt ervaren. De waardering van geur verschilt echter ook per persoon: wat de een vindt stinken, vindt de ander lekker ruiken. Hoewel de stoffen die de geur veroorzaken geen invloed hebben op de gezondheid, kan de hinder van geur toch een negatieve invloed hebben op de volksgezondheid.

4.8.2 Regelgeving

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De wet geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit stallen van veehouderijen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moeten worden meegenomen. De wet heeft ook consequenties voor de wijze waarop in ruimtelijke plannen het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt. De vaste wettelijke waarden zijn opgenomen in tabel 4.1. In de figuren 4.1 3n 4.2 staat "Ou" voor Odourunit per m³, deze brengt de sterkte van de geur op een bepaalde locatie in beeld.

	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	3 Ou	2 Ou
Buiten bebouwde kom	14 Ou	8 Ou

Tabel 4.1 Vaste wettelijke waarden

In 2008 is door de gemeente een verordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld waarbij wordt afgeweken van de wettelijke norm. De normen uit deze gebiedvisie zijn opgenomen in tabel 4.2.

Gebied	Norm
Bestaande bebouwde kom	3 Ou
Nieuwe woon- en werklocaties	8 Ou
Buitengebied	14 Ou

Tabel 4.2 Voorstel norm gebiedvisie

De doelstelling voor 2015 ten aanzien van geur luidt: 'Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor'.

4.8.3 Conclusie

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat de Wet geurhinder en veehouderij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Achtergronden

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute. De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase milieuvisie is: 'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties'.

4.9.2 Regelgeving

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;

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

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. Ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar.

De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

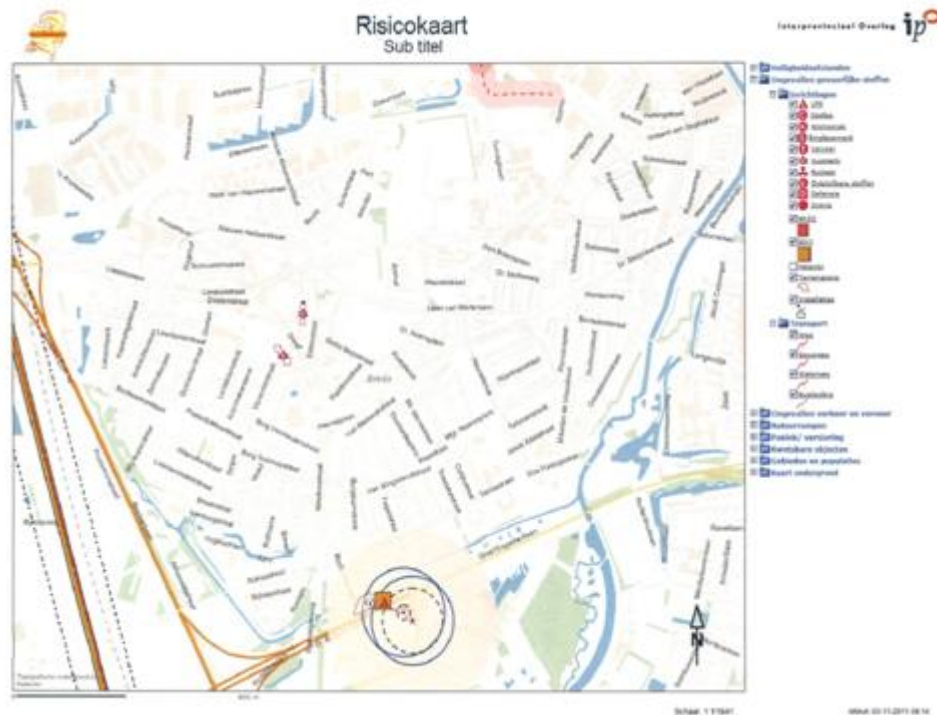
Groepsrisico (GR)

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

4.9.3 Onderzoek plangebied

Invloedsgebieden

In figuur 4.6 zijn de invloedsgebieden die zich over het plangebied uitstrekken inzichtelijk gemaakt. Buiten deze invloedsgebieden heeft het gebruik of het transport van gevaarlijke stoffen geen invloed op toekomstige ontwikkelingen. Binnen het invloedsgebied moet onderzocht worden of er beperkingen gelden voor nieuwe ontwikkelingen.



Figuur 4.6 Risicocontouren binnen het plangebied

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Risicovolle inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven met gevaarlijke stoffen geldt het Bevi. Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen kwetsbare objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Als grenswaarde voor het PR voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterrainen geldt de 10^{-6} -contour (een kans van 1 op 1.000.000). Ook beperkt kwetsbare objecten zoals winkels, restaurants, sporthallen en (kleinere) kantoren zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} -contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen. 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.

Tankstation ESSO Roc 't Hout, Graaf Engelbertlaan 200

Binnen het plangebied is het LPG tankstation Esso Roc 't Hout gelegen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor de PR-contour (10^{-6} -contour) bij LPG-tankstations zijn in het Bevi vaste afstanden genoemd waarbinnen geen kwetsbare bestemmingen aanwezig mogen zijn. Voor nieuwe beperkte kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Voor het onderhavige tankstation is de doorzet van LPG niet begrensd tot ten hoogste 1.000 m^3 per jaar. De volgende afstanden gelden ten aanzien van:

- het LPG vulpunt, 40 meter (getoetst aan een bestaande situatie volgens tabel 2a bijlage 1 Revi),
- het LPG vulpunt, 110 meter (getoetst aan een nieuwe situatie volgens tabel 1 bijlage 1 Revi);
- het ondergronds LPG reservoir, 25 meter;
- de LPG afleverzuil, 15 meter.

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Binnen de PR-contouren gelegen in het plangebied zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig dan wel geprojecteerd. Op basis van de

vergunde doorzet zou in nieuwe situaties een afstand voor de 10^{-6} contour gelden van 110 meter. Voor bestaande situaties geldt een afstand van 40 meter. In de VROM publicatie uit 2007 'gewijzigde afstanden voor LPG autotankstations (bestaande situaties)' wordt geadviseerd om bij het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan (een nieuwe bestemmingsplan kan worden beschouwd als een nieuwe situatie) te anticiperen op deze kleinere contouren mits de afstanden tussen het LPG-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn dan de afstanden uit tabel 2a (10^{-6} voor bestaande situaties) van bijlage 1 bij de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Naar verwachting zal eind 2012 tabel 1 van bijlage 1 van het Revi worden vervangen door tabel 2a. dit betekent dat op dat moment ook voor nieuwe situatie de kleinere afstanden zullen gelden. Het dichtstbijzijnde kwetsbare object (een woning) gelegen in plangebied, bevindt zich op een afstand van meer dan 110 m van het vulpunt.

Groepsrisico

De invloedsgebieden waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord, zijn 150 meter vanaf het LPG reservoir en het LPG vulpunt. Deze invloedsgebieden liggen deels over het plangebied. Binnen het invloedsgebied van het LPG vulpunt dat is gelegen in het plangebied zijn geen objecten aanwezig. De contour van het invloedsgebied van het LPG reservoir 'schampt' enkel een tweetal woningen. Er is derhalve geen sprake van een groepsrisico. Opgemerkt wordt dat binnen de genoemde invloedsgebieden de Zuidelijke Rondweg is gelegen. Overeenkomstig de rekenmethodiek worden verkeersdeelnemers echter niet meegenomen in de bepaling van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet van toepassing. Indien binnen het invloedsgebied een nieuw ontwikkeling wordt gepland, dient het groepsrisico (opnieuw) te worden bepaald en verantwoord.

Boerenbond, Doelen 37 en Hobby Centrale Princenhage, Esserstraat 65.

Dit betreffen twee verkooppunten van consumentenvuurwerk. Deze bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. Het Bevi is niet van toepassing op deze bedrijven. Het Vuurwerkbesluit kent een effectgerichte benadering. De veiligheidscontouren vallen binnen de inrichtingsgrens. Bij een incident zijn er geen effecten buiten de inrichtingsgrens te verwachten. Dergelijke bedrijven worden dan ook niet aangemerkt als risicobedrijven.

4.9.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Besluit transportroutes externe veiligheid, Btev). 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. Dit is nodig omdat de nota Rnvgs niet in alle gevallen eenduidig wordt uitgelegd en toegepast.

Wegen

Gebiedsinformatie

In het plangebied is de Rijksweg A16 gelegen. Over deze Rijksweg vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg levert externe veiligheidsrisico's op voor de nabije omgeving. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking en zal daarmee de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' vervangen. In het Btev staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de hiertoe uitgevoerde onderzoeken (Basisnetten Weg en Water) reeds als bijlage bij de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen. In het plangebied ligt het navolgende wegvak: Wegvak B 40 Rijksweg A16/A58: Knp. Princeville - afrit 15 (Rijsbergen).

Veiligheidsafstand

In het algemene risicobeleid dat binnen Nederland wordt gehanteerd is bepaald dat de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op de miljoen per jaar mag zijn (= 10^{-6} , plaatsgebonden risico). Dat betekent dat binnen een bepaalde zone langs de weg (dit is de zogenaamde veiligheidszone) geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden. De grootte van de veiligheidszone is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer. De veiligheidsafstand, gemeten vanaf het midden van de weg, bedraagt 26 meter voor wegvak B40 meter. Dit betekent dat er binnen deze afstand geen (beperkt) kwetsbare objecten

toegestaan. Binnen deze afstand zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze veiligheidsafstand worden niet mogelijk gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan de normstelling.

Plasbrandaandachtgebied

In het Basisnet Weg is, net als in het Basisnet Spoor, het begrip plasbrandaandachtgebied (PAG) geïntroduceerd. Gemeenten moeten langs bepaalde wegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Bij een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen kan die uitstromen en in brand raken (plasbrand). Dat kan in een zone van 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. De zone van 30 meter langs wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is daarom aangeduid als plasbrandaandachtgebied (PAG). De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden verantwoord worden waarom op deze locatie wordt gebouwd. Voor deze zone gelden bovendien aanvullende bouwvoorschriften. Langs wegvak B40 is een dergelijk aandachtgebied aanwezig. In het PAG zijn echter geen objecten aanwezig. Het betreft een conserverend bestemmingsplan; nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

Groepsrisico

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een rijksweg waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn van invloed op de hoogte van het GR. Zoals ook in de eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen moeten gemeenten voor de bebouwing binnen 200 meter rekening houden met het groepsrisico. Bij bouwplannen binnen deze afstand moet het GR worden verantwoord. In het kader van het Basisnet Weg is het GR voor zowel de huidige situatie als de situatie in 2020 bepaald. In het bijlagenrapport van de definitieve eindrapportage Basisnet Weg is opgenomen dat ter hoogte van wegvak B40 het groepsrisico (nu en in 2020) kleiner is dan $0,1 * \text{de oriëntatiewaarde}$. In dit bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkeling binnen 200 meter van de Rijksweg niet mogelijk gemaakt.

Verantwoording groepsrisico tengevolge van de gevaarlijke transporten over weg

a. de aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied:

Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. De dichtheid van personen zal niet of nauwelijks toenemen.

b. het groepsrisico op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar:

In het kader van de Basisnet Weg zijn er risicoberekeningen uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van de prognoses voor het aantal transporten voor het jaar 2020 en de bijbehorende maatregelen. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Voor de weg geldt zelfs dat het groepsrisico kleiner is dan $0,1 * \text{oriëntatiewaarde}$. Bovendien is in het kader van de mogelijke ontwikkeling van Dinalog Campus langs dit wegvak door Arcadis Nederland BV op 17 juni 2011 een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat, inclusief de genoemde ontwikkeling, de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden.

c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico:

In het kader van het Basisnet Weg zullen maatregelen worden genomen om het groepsrisico te beperken. Deze maatregelen zullen worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid dat naar verwachting in 2012 in werking zal treden.

d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen:

Niet van toepassing. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

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

Niet van toepassing.

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

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

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

Niet relevant, er is sprake van een conserverend bestemmingsplan.

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

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

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

In de nabijheid van het spoor of de weg bevinden zich geen groepen van minder zelfredzame mensen.

Spoor

Langs het plangebied loopt de HSL spoorlijn. Over dit traject worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en is derhalve voor het aspect externe veiligheid niet relevant.

4.9.5 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. Er zijn geen buisleidingen die van invloed zijn op het plangebied.

4.9.6 Conclusie

Er is gekeken naar risico's van inrichtingen (plaatsgebonden en groepsrisico), wegen (plasbrandgebied, veiligheidsafstand en groepsrisico), spoorwegen en buisleidingen. In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

HOOFDSTUK 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

5.2 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

5.2.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In Nederland zijn regels vastgesteld voor de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

5.2.2 Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP. In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf [5.3](#)). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene 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 wij. 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. Grootschalige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn echter niet mogelijk op basis van onderhavig bestemmingsplan.

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

5.3 Bestemmingen

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

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 de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

Bedrijf (artikel 3)

In het plangebied komen verspreid enkele bedrijven voor. De algemene toelaatbaarheid via de Staat van Bedrijfsactiviteiten is hier maximaal categorie 1 en 2. Bedrijven met een hogere categorie of bedrijfstypen die niet zijn opgenomen in de bijlage bij de planregels mogen worden gehandhaafd (bestaande bedrijven). In de planregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om ook nieuwe bedrijven in een andere dan de toegestane categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling op de omgeving vergelijkbaar zijn met de toegestane categorie.

Binnen deze bestemming is tevens een bestaand motorbrandstoffenverkooppunt zonder lpg aan de Haagweg mogelijk. Verder is een locatie aan de Ettensebaan nader aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf - kermisexploitanten'. Aan de Haagweg is tot slot de Jumbo gevestigd. Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Steenakker - Stadionstraat e.o.' is hier, behalve bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2, ook kleinschalige detailhandel (maximaal 100 m²) toegestaan. Een supermarkt, detailhandel in voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging en volumineuze detailhandel zijn echter expliciet uitgezonderd.

Op een aantal locaties is een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Deze mag worden gehandhaafd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

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

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

Centrum (artikel 4)

Om invulling te kunnen geven aan het behouden en beschermen en (waar mogelijk) versterken van het centrumgebied/voorzieningsniveau, is in de planregels het dorpshart bestemd als 'Centrum'. Hier zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Met betrekking tot de horecabedrijven is, conform de vigerende situatie, een beperking in aantal en categorie geregeld. In het centrum zijn tevens kantoren aanwezig; deze zijn aangeduid met de aanduiding 'kantoor'. Nieuwe kantoren zijn niet toegestaan.

Naast volwaardige horeca is ook ondergeschikte horeca toegestaan. In de begrippen is opgenomen wat hieronder verstaan wordt. Om de ondergeschikte horeca ook 'ondergeschikt' te laten houden is bij detailhandel specifiek een maximum percentage van het bedrijfsvloeroppervlak aangegeven wat hiervoor gebruikt mag worden (conform het Horecabeleidsplan, vastgesteld d.d. 22 september 2011).

Op de verdieping(en) mag worden gewoond, echter kamerverhuur is niet toegestaan, evenals woningvermeerdering.

Cultuur en ontspanning (artikel 5)

De sexclub 'Erotisch Centrum' aan de Haagweg 199 is positief bestemd. De locatie is aangeduid als 'seksinrichting'.

Detailhandel (artikel 6)

De panden die als winkel zijn ingericht, zijn bestemd als detailhandel. Volumineuze detailhandel en een supermarkt zijn niet toegestaan, uitgezonderd de supermarktlocatie in het centrum. Deze supermarkt is met een aanduiding 'supermarkt' positief bestemd. Ondergeschikte horeca is bij detailhandel toegestaan. Wonen op de verdiepingen is toegestaan, met uitzondering van de locaties waar momenteel een supermarkt is gevestigd. Woningvermeerdering is niet toegestaan.

Dienstverlening (artikel 7)

Een kapper aan de Oranjeboomstraat (tevens op de verdieping) en een detacheringsbureau aan de Vincent van Goghstraat zijn als dienstverlening bestemd. Op de verdiepingen mag tevens gewoond worden.

Gemengd-1 (artikel 8)

Het 'bedrijventerrein' aan de Ettensebaan is bestemd voor gemengde doeleinden. Binnen deze bestemming is kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 toegestaan en volumineuze detailhandel. Een locatie van een verzamelgebouw waarin o.s. een consultatiebureau en een chiropractor zijn gevestigd, hoek Wethouder van Haperenstraat- Adriaan Klaassenstraat, is tevens positief bestemd met de aanduiding 'maatschappelijk'. Verder is een kantoor op de verdieping ook positief bestemd middels de aanduiding 'kantoor'.

Gemengd-2 (artikel 9)

Een aantal locaties is bestemd als Gemengd-2. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Daar waar een kantoor is gevestigd, is dat aangeduid. Nieuwe kantoren zijn niet toegestaan. Tevens is op de locatie Haagweg een woning aanwezig; deze is ook positief bestemd. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

De molen aan de Liesboslaan heeft tevens een specifieke aanduiding gekregen. De molen kan voor verschillende functies gebruikt worden. Bovendien is ondergeschikte horeca en detailhandel, net als in het voorheen geldende bestemmingsplan toegestaan.

Gemengd-3 (artikel 10)

De locatie aan de Nieuwe Heilaarstraat 2a en op de hoek van de Vincent van Goghstraat - Haagweg hebben de bestemming Gemengd-3 gekregen. Op de plint zijn verschillende functies toegestaan, zoals kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en sportvoorzieningen. Op de verdiepingen mag worden gewoond. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Gemengd-4 (artikel 11)

De (voormalige) wijkcentra zijn bestemd als 'Gemengd-2'. Voor deze locaties is gekozen de toegestane functies te verruimen. Naast maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horeca, is ook kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en sport toegestaan. Op die manier ontstaat flexibiliteit in gebruik en kunnen de (voormalige) wijkcentra effectiever worden gebruikt, zonder dat de omgeving hierdoor benadeeld wordt.

Groen (artikel 12)

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 13)

De solitaire horecavestigingen, zoals de snackbars, cafe's en het hotel Princeville, zijn positief bestemd.

Indien er een cafe (horecacategorie 4) op een bepaalde locatie is gevestigd, is op deze locatie ookeen lagere categorie horeca toegestaan, zoals een restaurant of een winkelondersteunend horecabedrijf (bijvoorbeeld een ijssalon). Wonen op de verdiepingen is toegestaan, behalve bij het hotel. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan.

Kantoor (artikel 14)

De bestemming 'Kantoor' is toegekend aan de bestaande (zelfstandige) kantoorvestigingen die gelegen zijn op diverse locaties in het plangebied. De gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte en het bouwvlak zijn vastgelegd op basis van de aanwezige bebouwing.

Maatschappelijk (artikel 15)

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

Daarnaast is specifiek de begraafplaats aangeduid.

Natuur (artikel 16)

Het beekdal van de Bijloop is bestemd als 'Natuur'. Tevens is de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ecologie' toegekend. Aangezien deze gronden al deels verhard zijn, is de feitelijke situatie positief bestemd.

De bestemming biedt een kader voor behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden. Vanwege de aanwezige ecologische waarden mogen niet zondermeer bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen of het verharderen van paden, uitgevoerd worden zonder een omgevingsvergunning. Medegebruik voor (extensieve)recreatie is binnen deze bestemming mogelijk. Gebouwen met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Recreatie (artikel 17)

Ook de in het plangebied aanwezige volkstuinten zijn binnen de bestemming 'Recreatie' opgenomen met een specifieke aanduiding. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. Een uitzondering wordt gevormd door kleine bergingen, kasjes e.d. op de volkstuintencomplexen en bouwwerken van ondergeschikte aard zoals een kiosk. De bouwvlakken alsmede de opgenomen bouwhoogten zijn gebaseerd op de huidige situatie.

Sport (artikel 18)

Voor de aanwezige sportvoorzieningen inclusief de daartoe behorende bebouwing, zoals sportzalen en kleedruimten, wordt de bestemming 'Sport' opgenomen. Binnen deze bestemming is uitsluitend ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine toegestaan. Zelfstandige horeca is niet wenselijk en dus ook niet mogelijk gemaakt.

Ook zijn ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen zoals buitenschoolse opvang (bso) mogelijk gemaakt, aangezien het bijbehorende clubhuis een goede locatie is voor dergelijke voorzieningen overdag. Een carnavalsfeest of een Sinterklaasfeest wordt bovendien ook als een ondergeschikte maatschappelijke voorziening aangemerkt. Tevens valt te denken aan een kleinschalige vergaderaccommodatie bijvoorbeeld voor verenigingen en maatschappelijke organisaties.

Gebouwen mogen alleen gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak.

Verkeer (artikel 19)

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 20)

Langs de randen van het plangebied lopen enkele waterlopen, die zijn bestemd als 'Water'. Tevens hebben rententievijvers, oa in het noordwesten van het plangebied, de bestemming 'Water' gekregen.

Wonen (artikel 21)

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. In veel gevallen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig aan de voorzijde. Het betreft hier gebouwen in veel variaties die (veelal) sinds de bouw van de woning aanwezig zijn en als zodanig zijn mee ontworpen. In de planregels is bepaald dat de bestaande gebouwen aan de voorzijde zijn toegestaan, maar dat de oppervlakte, goot- en/of bouwhoogte niet mag wijzigen.

Uitbreiding van de woning op het perceel is dus, rekeninghoudend met de betreffende bouwregels, mogelijk. Woningvermeerdering is echter niet toegestaan. Dit wordt met name gemotiveerd in paragraaf 2.3.1 van de toelichting. 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. 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 10 meter bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid 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.

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. De verleende vrijstelling hoeft niet te worden vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan en dus hoeft de woonbestemming op het betreffende perceel niet gewijzigd te worden. Een aan huis verbonden beroep in een bijgebouw dat middels een vrijstelling is verleend is dus legaal en passend binnen onderhavig bestemmingsplan.

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

Waarde-Archeologie (artikel 22)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; als een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder het maaiveld en een planoppervlak behelsd van 100 m²

of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waterstaat - Waterbergingsgebied (artikel 23)

Een deel van het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de waterberging. Om de belangen van het waterbergingsgebied veilig te stellen is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergingsgebied' aan de gronden toegekend. Hierin is geregeld dat voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden, zoals het ophogen van gronden en dempen van watergangen, een omgevingsvergunning is vereist.

Waarde-Cultuurhistorie (artikel 24)

De bebouwing aan de Haagweg, Liesboslaan en een aantal zijstraten hiervan vormen de oude oorspronkelijk lintbebouwing van Princenhage. Hoewel deze bebouwing niet als beschermd dorpsgezicht wordt aangemerkt, wordt deze wel met de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' beschermd. De bestaande bebouwing mag niet zonder omgevingsvergunning vergroot of gewijzigd worden, indien deze wijziging zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Algemene gebruiksregels (artikel 26)

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

Algemene aanduidingsregels (artikel 27)

Er zijn aanduidingsregels opgenomen voor:

- molenbiotop;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- zoekgebied voor ecologische verbindingzone.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)

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 de hierna genoemde ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij een omgevingsvergunning. 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 één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één 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 één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² brutovloeroppervlak bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlak.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategoriën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een overeenkomst), er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan €10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen, bijvoorbeeld via leges.

In de Wro is tevens geregeld dat voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan betreft een in hoofdzaak conserverend plan waarbinnen het merendeel van bebouwing reeds aanwezig is. Het beleid is voornamelijk gericht op het handhaven van de huidige situatie in het plangebied en het behouden van de kwaliteiten. Middels dit bestemmingsplan zal slechts een beperkte nieuwe ontwikkelingsruimte ontstaan. Hetgeen aan uitbreiding nog mogelijk is, is of onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan (deze vallen niet langer onder exploitatiewetgeving, zoals de locatie Princenhagenlaan Zuid) of blijft binnen het gestelde in 6.2.1 Bro. Bovendien is de gemeente eigenaar van deze gronden en is kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de gronduitgifteprijs.

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

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

Conclusie

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

HOOFDSTUK 7 Procedure en communicatie

7.1 Inleiding

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

7.2 Procedure

7.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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, VROM-Inspectie Regio Zuid, Eindhoven;
4. Brabant Water, Breda;
5. Brabantse Milieufederatie, Tilburg;
6. Brandweer Midden en West-Brabant, Pro-actie en Preventie, Tilburg;
7. Kamer van Koophandel West-Brabant, Breda;
8. KPN Operations Vaste Net, Apeldoorn;
9. Enexis, 's-Hertogenbosch;
10. Ziggo, Den Haag;
11. Intergas N.V., Oosterhout;
12. ZLTO, afdeling Breda, Teteringen;
13. Dorpsraad Princenhage.
14. Wijkraad Haagpoort

De instanties hebben tot [PM] 2012 de gelegenheid gekregen om een reactie te geven. De instanties genoemd onder [PM] hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De instanties genoemd onder [PM] hebben schriftelijk aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De overige instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd (de instanties genoemd onder [PM]).

Vooroverlegreacties

De reacties van [PM] zijn in hieronder paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het vooroverleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

7.2.2 Inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft van [PM] tot en met [PM] 2012 voor inspraak terinzage gelegen. Op [PM] 2012 is tevens een inloop- c.q. informatiebijeenkomst 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

De reacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De uitkomsten zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan. [PM]

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 periode onherroepelijk.