

Ruimtelijke Onderbouwing

Project: Talmastraat, ontwikkeling gebied Talmazone

In november 2003 heeft de dienst ODB/VGEP van de gemeente Breda het verzoek ingediend om het gebied Talmazone te mogen herontwikkelen. Het verzoek voldoet niet aan de bebouwingsregeling van het vigerende bestemmingsplan "Heuvel".

De omgeving

Het gebied Talmazone is aan de rand van de wijk Heuvel gelegen en ligt ingeklemd tussen de Talmastraat (een woonstraat) en de Graaf Engelbertlaan (een stadsontsluitingsweg). Het gebied maakt onderdeel uit van de stadsranden van Breda. In het gebied zijn langs de Talmastraat functies gelegen zoals volkstuinen, sportcomplex, woningen etc. Langs de Graaf Engelbertlaan is het gebied open en groen, doorsneden door de watergang de Turfvaart.

Zie voor een nadere omschrijving van het gebied het voorontwerp-bestemmingsplan Heuvel partiële herziening 2004/1, locatie Talmazone.

Het project

Aangevraagd wordt het ontwikkelen (waaronder bouwrijpmaken) van het gebied Talmazone. De bebouwing moet passen binnen de voorschriften van het bijgevoegde voorontwerp-bestemmingsplan Heuvel partiële herziening 2004/1, locatie Talmazone. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan voor het gebied.

Beknopt samengevat komt dit plan op het volgende neer:

1. Retentiebekken langs de Talmastraat voor opvang van regenwater uit de wijk de Heuvel en van de nieuwe woningbouw in de Talmazone.
2. Ten zuiden van de retentiebekken wordt een park aangelegd met hierin geclusterde woningbouw.
3. De meest zuidelijke zone rondom de Turfvaart wordt ingericht als ecologische zone.

Planologisch kader

Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het project is het bestemmingsplan "Heuvel" van kracht, vastgesteld op 23 juli 1998 en goedgekeurd op 2 maart 1999. De locatie heeft hierin voor het grootste deel de bestemming "nader uit te werken gemengde doeleinden". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming op grond van artikel 11 van de WRO uit te werken, met inachtneming van de volgende regels:

- er mogen circa 120 woningen worden gebouwd.
- bouwhoogte maximaal 27,5 meter.
- bebouwingspercentage 5 %
- langzaamverkeersroute realiseren in de zone ten noorden van de Turfvaart.
- 1/3 van gebied inrichten voor natuurlijke, ecologische en landschappelijke functies;
- 1/3 van gebied inrichten voor recreatieve functies, uitsluitend ten noorden van Turfvaart;
- 1/3 van gebied inrichten voor woningen, uitsluitend ten noorden van Turfvaart.

Bij de uitwerking van de wijk de Heuvel en de Talmazone wordt afgeweken van de randvoorwaarden. Zo is het de bedoeling dat er meer woningen gebouwd worden en is de bouwhoogte verruimd. Enkele delen in het gebied vallen in de bestemmingen "Woongebied" en "Motorbrandstoffenverkoop-punt" van het bestemmingsplan Heuvel. Voor de volledigheid zijn deze delen opgenomen in het plan-gebied.

Gemeentelijk beleid inzake de wijk Heuvel

De wijk Heuvel is een halve eeuw oud. Merkbaar is dat allerlei ontwikkelingen gevolgen hebben gehad voor het gebruik, de kwaliteiten de beleving. In het kader van het Stadsvernieuwingsproces is begin jaren '90 voor de wijk Heuvel een Plan van Aanpak opgesteld. Eind 1998 is dit Plan van Aanpak geëvalueerd en is geconstateerd dat er een ontwikkelingsvisie mist. Vanaf 2000 is hieraan gewerkt, wat heeft geresulteerd in de Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015. Onderdeel hiervan is het stedenbouwkundig Basisplan Heuvel. De Ontwikkelingsvisie Heuvel 2001-2015 is in september 2001 door de raad vastgesteld. In de beleidsstukken is gesteld dat er een viertal grote projecten binnen de wijk worden uitgewerkt, waaronder de Talmazone. De woningontwikkeling in de Talmazone moet middelen genereren voor de andere ontwikkelingen binnen de wijk Heuvel.

De Ontwikkelingsvisie is verder uitgewerkt in het Ontwikkelingsplan Heuvel. Dit Ontwikkelingsplan is op 18 december 2003 vastgesteld door de raad. Ten behoeve van het gebied Talmazone is door het bureau KuiperCompagnons het Ontwerp Talmazone opgesteld.

Voorontwerp-bestemmingsplan Heuvel partiële herziening 2004/1, locatie Talmazone

Het bleek niet mogelijk een goed plan binnen de randvoorwaarden te maken, zoals verwoord in het bestemmingsplan "Heuvel". Dit heeft ook te maken met de hierboven beschreven, zich steeds verder ontwikkelde visie op de wijk Heuvel. Daarom is een nieuw bestemmingsplan in de maak, het bestemmingsplan Heuvel partiële herziening 2004/1, locatie Talmazone. Het bestemmingsplan is momenteel door het college vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg.

Het "Ontwerp Talmazone" (mei 2003) van KuiperCompagnons heeft ten grondslag gelegen aan het bestemmingsplan. Het hierin beschreven plan is vertaald in o.a. voorschriften en een plankaart. De PCGP van de provincie Noord-Brabant heeft geadviseerd over de visie "Ontwerp Talmazone". Hierbij zijn opmerkingen gemaakt over volkshuisvestelijke aspecten, voorzieningen, locatiekeuze bij waterparagraaf, geluidhinder, externe veiligheid en luchtkwaliteit. De opmerkingen en de beantwoording hiervan zijn verwerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Provinciaal beleid

Provinciaal beleid

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 heeft het gebied Talmazone geen aanduiding. Het behoort tot namelijk tot het stedelijk gebied. Wel begint direct ten zuiden van de Talmazone een gebied met de aanduiding Groene Hoofdstructuur en RNLE-landschapsdeel.

De Turfvaart maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone.

Milieu

Watertoets

In het kader van de vervaardiging van het Ontwerp Talmazone door KuiperCompagnons en het voorontwerp bestemmingsplan Heuvel partiële herziening 2004/1, locatie Talmazone is uitgebreid overleg geweest met het waterschap Brabantse Delta. Het resultaat is te lezen in de waterparagraaf van het voorontwerp bestemmingsplan.

Geluid

De nieuwe woningen liggen in de invloedssfeer van de Graaf Engelbertlaan. Bij enkele woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Voor deze woningen wordt een hogere grenswaarde aangevraagd.

Zie ook paragraaf 4.3 van het voor-ontwerp bestemmingsplan Heuvel partiële herziening 2004/1, locatie Talmazone.

Natuur

Flora- en faunawet

In het kader van de Flora- en Faunawet is onderzoek gedaan naar de natuurwaarden in het plangebied. Hier wordt in *paragraaf 2.2.* in het voorontwerp-bestemmingsplan aandacht aan besteed. Er is een ontheffing in het kader van art. 75 van Flora- en faunawet aangevraagd.

Archeologie

In het gebied zijn plekken met een hoge en lage archeologische verwachting aan te geven. Zie ook paragraaf 2.5 uit het voorontwerp-bestemmingsplan.

Tijdens het bouwrijp maken van het gebied zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Dit wordt begeleid door de dienst Archeologie van de Gemeente Breda.

De motivatie

Het project dient te passen binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan Heuvel partiële herziening 2004/1, locatie Talmazone.

18.02.2004