



Ruimtelijke onderbouwing Schutsestraat ong, bouw twee woningen



Datum: 14 november 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	
	1.1	Aanleiding en doel 3
	1.2	Ligging 3
	1.3	Geldend bestemmingsplan 3
	1.4	Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking 4
	1.5	Leeswijzer 4
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	
	2.1	Ruimtelijke en functionele structuur 6
Hoofdstuk 3	Ruimtelijke beleid	
	3.1	Inleiding 8
	3.2	Rijksbeleid 8
	3.3	Provinciaal beleid 9
	3.4	Gemeentelijk beleid 10
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	12
Hoofdstuk 5	Milieu en landschap	
	5.1	Bodem 14
	5.2	Water 14
	5.3	Ecologie 15
	5.4	Bedrijven 17
	5.5	Externe veiligheid 18
	5.6	Geluid 19
	5.7	Luchtkwaliteit 20
	5.8	Cultureel erfgoed 21
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	
	6.1	Inleiding 22
	6.2	Toepassing grondexploitatiewet 22
	6.3	Financiële haalbaarheid 22
Hoofdstuk 7	Communicatie	
	7.1	Inleiding 23
	7.2	Procedure 23

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

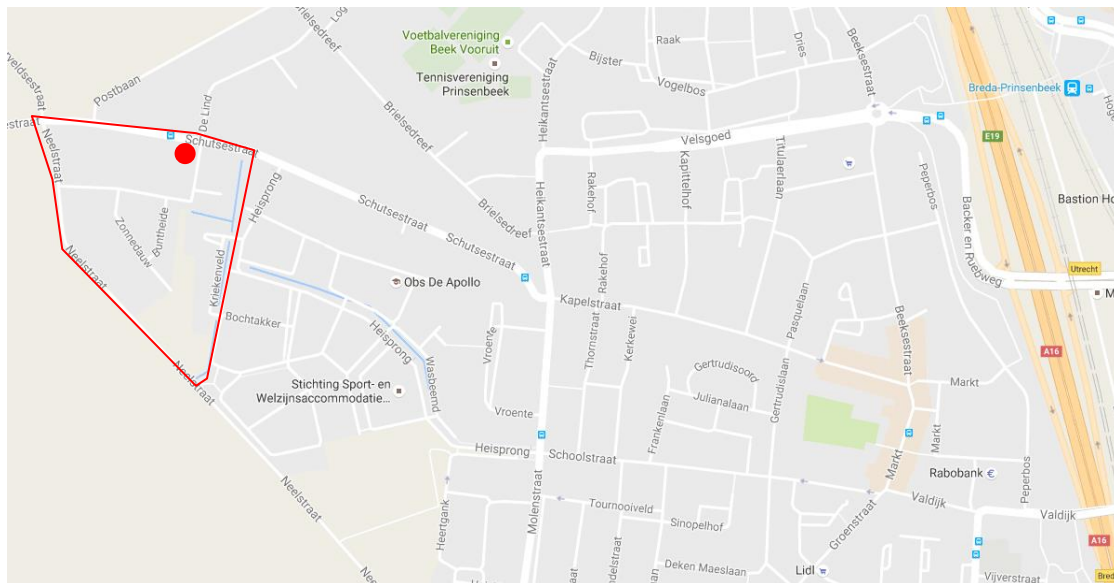
Voor de locatie Schutsestraat ong. naast nummer 43 is een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangevraagd voor het bouwen van twee woningen. De locatie betreft een nog braakliggende woningbouwkavel in de Neel-west in Prinsenbeek.

De totale kavel heeft een oppervlakte van ongeveer 1005 m². Verzocht is om deze kavel te mogen splitsen ten behoeve van de bouw van twee woningen.

Het college van B&W heeft de mogelijkheid mee te werken aan een dergelijk verzoek door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan, zoals opgenomen in artikel 2.1 lid 1, onder c juncto artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo (buitenplanse afwijking). De aanvraag dient in een dergelijk geval niet in strijd te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient aangetoond te worden middels een 'ruimtelijke onderbouwing', waarin o.a. is verwoord wat het plan inhoudt, hoe het plan zich verhoudt tot rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en hoe het plan past binnen de omgeving.

1.2 Ligging

De locatie aan de Schutsestraat is gelegen in de nieuwbouwwijk de Neel West aan de westzijde van het dorp Prinsenbeek. De Schutsestraat is een historische verbindingsweg naar het buitengebied van Prinsenbeek en vormt de noordelijke rand van de Neel West. Het kavel vormt een hoekperceel met de straat Lavendelheide. Dit is één van de nieuwe straten in de nieuwbouwwijk.



Figuur 1. Ligging Neel-west binnen Prinsenbeek (kavel aangeduid met rode stip)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het te splitsen kavel aan de Schutsestraat ligt in het uitwerkingsplan 'Kom Prinsenbeek, uitwerkingsplan Neel-west', vastgesteld door het college van B&W op 1 december 2009 en is onherroepelijk sinds 21 juni 2010. Op onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 2. Uitsnede uit verbeelding 'Kom Prinsenbeek, uitwerkingsplan Neel-west'

De locatie heeft de bestemming 'Woongebied' met de aanduiding 'vrijstaand'. Binnen deze bestemming is de bouw van vrijstaande woningen toegestaan waarbij is bepaald dat nieuwbouwkavels aan de Schutsestraat en de Neelstraat een minimale breedte dienen te hebben van 25 meter. Na splitsing van het perceel ontstaan twee nieuwe kavels met een smallere breedte.

1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking

De Wabo maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning die niet past binnen het vigerend bestemmingsplan, toch te verlenen. De omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1, onder c Wabo stelt het bestemmingsplan niet buiten werking. Het is een eenmalige toestemming om van het bestemmingsplan af te mogen wijken. Ieder nieuw project zal dan ook opnieuw getoetst moeten worden aan het vigerende bestemmingsplan.

Met een omgevingsvergunning wordt het mogelijk gemaakt twee loodsen te bouwen op een afstand van één meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

Op 19 juni 2014 heeft de gemeenteraad het "Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor) niet is vereist" (besluit avvvgb) vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor aanvragen die voldoen aan een aantal randvoorwaarden, de 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist is. Het besluit is op 3 juli 2014 in werking getreden. De volgende voorwaarden zijn opgenomen:

Algemene voorwaarden

1. De aanvraag moet voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing;
2. De aanvraag mag niet in strijd zijn met ruimtelijk gemeentelijk, provinciaal of rijksbeleid;
3. De aanvraag mag niet strijdig zijn met relevante wet- en regelgeving;

Specifieke voorwaarden

De gronden moeten gelegen zijn in het grondgebied van de gemeente Breda en voldoen aan onderstaande criteria:

1. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 25 m;
2. Het realiseren van maximaal 20 woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden, met inbegrip van bijgebouwen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
3. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden alsmede het gebruiken van een gebouw, inclusief gevelwijzigingen, niet zijnde woningen of zorggerelateerde woningen en/of studenteneenheden met een maximum van 2.000 m² bvo (conform NEN 2580);
4. Het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;

5. Het oprichten, wijzigen of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18 onder a van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht;
6. De aanleg of aanpassing van een weg of parkeer-, water- en/of groenvoorzieningen.

Overige voorwaarden

Een verklaring van geen bedenking is eveneens niet vereist voor aanvragen waarvoor reeds een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, waaraan de aanvraag voldoet;

Het onderhavige initiatief betreft de bouw van twee woningen met een bouwhoogte van ca. 8 meter en valt derhalve binnen categorie 2 van de specifieke voorwaarden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Gebiedsanalyse' is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 'Beleid' wordt het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 komt de planbeschrijving aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 'Milieu en landschap' de sectorale milieuaspecten zoals, water, bodemkwaliteit, externe veiligheid, geluid, ecologie etc. aan bod, voor zover van toepassing. In hoofdstuk 6 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit beschreven. Tot slot is hoofdstuk 7 'Communicatie' gereserveerd voor een beschrijving van de procedure.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur.

Stedenbouwkundige opzet Neel-west

Tussen de Schutsestraat, de Neelstraat en de woonbuurt De Neel Is als één van de meest recente woonbuurten van Prinsendreef de Neel-west ontwikkeld. Het gebied vormt de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. De ontwikkeling van deze woonbuurt was er op gericht om langs de linten verdere verdichting met woningbouw toe te staan en het restant van het gebied te midden van deze linten ook verder op te vullen met woningbouw.

Hierbij diende de verkaveling van de Neel te worden voortgezet. Dit betekent dat de verkaveling uit vrijstaande woningen en/of geschakelde woningen dient te zijn opgebouwd. Aan de zijde van de Schutsestraat en de Neelstraat diende de verkaveling te bestaan uit grote(re) kavels. Aan de 'binnenzijde' van het gebied was een kleinere kavelmaat bedacht met een stedenbouwkundige typologie, vergelijkbaar met de Neel. Later bij de ontwikkeling van de Neel-west zijn in het middengebied ook een aantal blokken met aaneen gebouwde woningen gebouwd om tegemoet te komen aan de vraag om meer bereikbare starterswoningen.

De bestaande ruimtelijke structuur van de Neel-west bestaat hierdoor uit grote kavels met hierop vrijstaande woningen aan de buitenrand langs de Schutsestraat en de Neelstraat en een menging van verschillende woningtypen (vrijstaand, geschakeld, twee onder één kap en rijwoningen) in het middengebied tussen deze twee straten in.



Figuur 3: luchtfoto Neel-west (2016)

Ruimtelijke en functionele structuur planlocatie en directe omgeving

Het plangebied bestaat uit een nog niet ontwikkeld braakliggend kavel aan de Schutsestraat van 1005 m² groot. Aan beiden zijden van het perceel staan vrijstaande woningen op grote percelen, variërend van 1000 m² en 1030 m² direct grenzend aan het perceel (resp. west- en oostzijde) tot percelen van 1100 tot 2500 m² in de omgeving van het perceel. Aan de zuidzijde van het perceel staan vrijstaande woningen op kleinere percelen van 360 m² tot 600 m².

De Schutsestraat is een wijkontsluitingsweg van Prinsenbeek en vormt de rand van de woonbuurt Neel-west. Aan de noordzijde van de Schutsestraat staan eveneens vrijstaande woningen op grote percelen en aan de noordoost zijde van het perceel is bedrijventerrein De Lind gesitueerd met aan de overzijde van het perceel een garagebedrijf.



Figuur 4: Vogelvlucht plangebied met omliggende vrijstaande woningen in de Neel-west

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1. Inleiding

Het beleidskader voor het plangebied wordt gevormd door landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 'Milieu en landschap' is het sectorale milieubeleid en -wetgeving vertaald.

3.2. Rijksbeleid

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.

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. Voor deze 13 belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een groot deel van deze belangen is juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Het kabinet formuleert in de SVIR "ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid". Door het Rijk wordt met de SVIR vooral nadruk gelegd op infrastructuur (bereikbaarheid en mobiliteit) en op de economische kracht (concurrentie en topsegmenten) van Nederland. Hoewel hiermee de indruk lijkt te ontstaan dat, in vergelijking met het voorgaande Rijksbeleid, het belang van vitale en leefbare steden wordt ontkend, is niets minder waar. In de door het Rijk geformuleerde ambities komt de kwaliteit van de stad als woon- en leefmilieu helder naar voren. De kracht van de steden vormt een basisvereiste voor het beleid; de inzet op de economische aspecten en infrastructurele werken heeft immers geen enkele zin als niemand meer in de steden wil leven. Het Rijk zet in op een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit.

De bouw van twee woningen is in lijn met de Structuurvisie, aangezien geen nationale belangen in het geding zijn.

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 1 oktober 2012 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.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. 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

Voor het plangebied is uitsluitend het nationale belang voor een duurzame verstedelijking van belang. Dit belang is vertaald in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Doel van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Door de kavelsplitsingen worden in totaal twee woningen in plaats van één woning mogelijk gemaakt. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt de toevoeging van één extra woning niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de treden van de 'ladder' niet hoeven te worden doorlopen.

3.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

In de 'Structuurvisie 2010-partiële herziening 2014' (1 januari 2011 in werking getreden en op 7 februari 2014 partieel herzien) is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak. 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 heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.

Verordening ruimte 2014

De 'Verordening ruimte 2014' (hierna: Verordening) (opnieuw vastgesteld in juli 2015) is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de Verordening vertaalt de provincie de kader stellende elementen uit het provinciaal en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De onderwerpen die in de Verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de Verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Belangrijke onderwerpen in de Verordening zijn:

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

In de Verordening zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, dienen te voldoen. De regels van de Verordening zijn, in lijn met het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening, erop gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

De locatie aan de Schutsestraat ligt volgens de Verordening ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen bouw van de twee woningen past hier binnen.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Breda 2030

De 'Structuurvisie Breda 2030' (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten.

Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief. Uitgangspunt in de Structuurvisie voor wat betreft woningbouw is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. Vraag en aanbod moeten beter op elkaar afgestemd worden. Het is dus van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Het afstemmen van het woningaanbod op de woonvraag is een opgave voor markt en overheid. De gemeente voert de regie op het programma en zal samen met andere partijen en bewoners richting geven aan de projecten waarop wordt ingezet. Zij heeft hierbij vooral een regisserende, stimulerende en faciliterende rol. Wanneer de bevolkingsontwikkeling, de woningmarkt en de ambities rond het wonen vertaald worden naar het woonbeleid, komen de volgende accenten naar voren:

- Realistisch programmeren;
- Bijstellen, doseren en faseren van lopende plannen;
- Schrappen van projecten die niet tot ontwikkeling komen;
- Faciliteren van vernieuwende, onderscheidende en unieke woonlocaties;
- Ondersteunen van initiatieven (zelfbouw);
- Aandacht voor de vitaliteit van de dorpen en wijken;
- Inzetten op duurzaamheid bestaande voorraad (o.a. particuliere woningverbetering);
- Aandacht voor vergrijzing (nul-trede-woningen, thuis wonen met zorg in de buurt);
- Huisvesten van jonge huishoudens;
- Huisvesten van kwetsbare groepen en de benodigde kernvoorraad aan sociale huurwoningen;
- GWI en bereikbaarheid voorzieningen;
- Arbeidsmigranten en studenten en regulering kamermarkt.

Vertaald naar de bestaande en nieuwe woningvoorraad, geven de accenten voor het woonbeleid het volgende beeld:

Bestaande voorraad:

- Verduurzaming;
- Bevorderen doorstroming;
- Beleid rond woningsplitsing/ kamerverhuur/ inwonen/ samenwonen;
- Renovatie en groot onderhoud in plaats van sloop (vooral op de langere termijn);
- Sloop/ vervanging (vooral op de lange termijn);
- Verdunnen in compact stedelijke woonmilieus en verdichten in centrum stedelijk en dorpse woonmilieu (nabij voorzieningen).

Nieuwbouw:

- Kleinschalig en verspreid over alle woonsferen en woonmilieus;
- Ruimte voor zelfbouw;
- Inzetten op functiemenging;
- Versterken karakter bestaande woonmilieus (gemêleerd);
- Monitoring ontwikkeling vraagzijde en effecten realisatieteam;
- Faseren en doseren grootschalige locaties;
- Verzamelopgave vitaliteit dorpen.

Woningvermeerdering kan worden toegelaten wanneer sprake is van verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling.

Plangebied

De locatie ligt in de nieuwbouwwijk Neel west in Prinsenbeek. Het plan past binnen de stedenbouwkundige opzet van de woonbuurt en voldoet met de kleinere kavels bovendien meer aan de vraag vanuit de markt. Door beter aan te sluiten bij de marktvraag, kan het nog braakliggende kavel sneller bebouwd worden. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke kaders van de stedelijke programmering zoals vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030.

Woonvisie Breda en Uitvoeringsagenda

Op 16 december 2014 heeft het college de Uitvoeringsagenda van de Woonvisie vastgesteld. In deze agenda benoemt de Gemeente Breda de acties en prestaties waarmee de ambities en opgaven uit de in december 2013 vastgestelde 'Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd' worden geborgd. Breda streeft naar een kwalitatief goede, duurzame en gedifferentieerde woningvoorraad. Essentieel is dat de woningvoorraad aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende groepen van bewoners en dat we vitale wijken hebben.

In de Uitvoeringsagenda van de Woonvisie wordt richting gegeven aan de uitvoering van de vier kernopgaven uit de Woonvisie:

- een aantrekkelijke en betaalbare woning voor iedereen;
- aantrekkelijk wonen voor iedereen: specifieke opgaven;
- een prettige woonomgeving;
- duurzaam wonen en leven.

Plangebied

Vanuit de Woonvisie is aangegeven dat zelfbouw de afgelopen jaren maar een beperkt deel van de koopsector inneemt. Daar waar in Breda kleinere woonkavels werden aangeboden, waren deze zeer gewild. Gezien het beperkte aanbod van zelfbouwkavels van deze grootte verdient het aanbeveling om het aanbod van kleinere kavels in principe te verruimen. Door het splitsen van het betreffend kavel in twee kavels van gemiddeld 500 m² wordt beter aangesloten bij de vraag vanuit de markt naar kleinere zelfbouwkavels. Bij vergelijkbare kavels (elders in de stad) is gebleken dat er een grote vraag is naar zelfbouwkavels van circa 400-600 m². Hiermee wordt gehoor gegeven aan de in de Structuurvisie Breda 2030 opgenomen wens meer kleinere kavels in Breda aan te bieden.

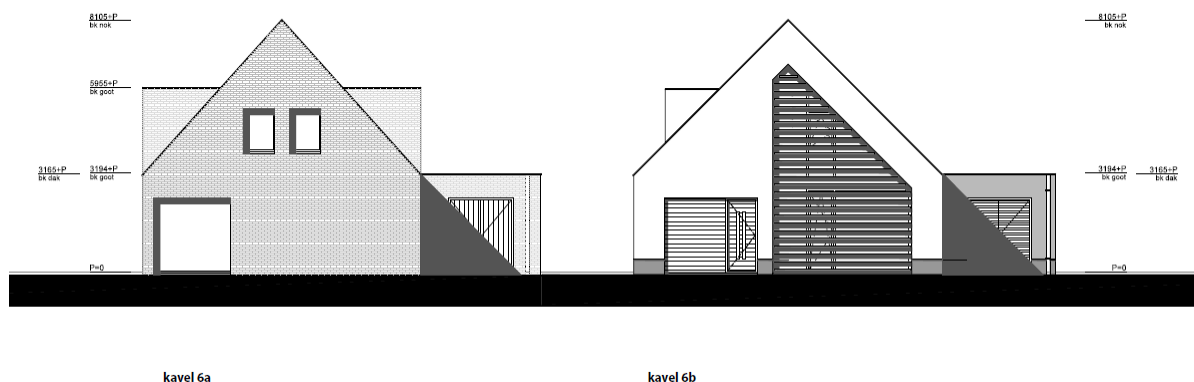
4. Planbeschrijving

De twee nieuwe woningen aan de Schutsestraat worden vrijstaande woningen bestaande uit één bouwlaag met een kap. In de kap worden slaapkamers gesitueerd. Beide woningen hebben een vloeroppervlak van ongeveer 9 bij 10 meter met een aangebouwde garage bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. De woningen krijgen een goothoogte van circa 3,2 meter en een nokhoogte van circa 8,1 meter. De woningen hebben een verschillende uitstraling, doordat op verschillende wijzen bouwmassa wordt toegevoegd in de vorm van dakkapellen en door het weghalen van bouwmassa aan de achterzijde van één van de woningen, waardoor een grote overstek ontstaat. Daarnaast worden voor de woningen verschillende bouwmaterialen gebruikt.



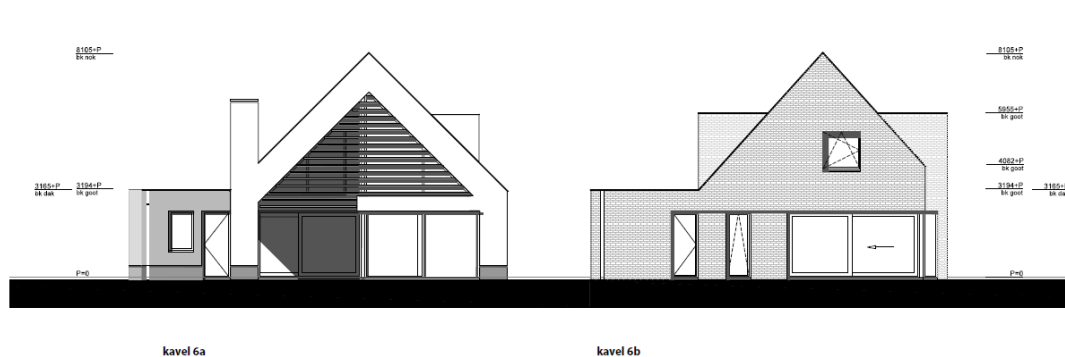
Figuur 7: situatietekening van de te bouwen woningen

VOORGEVELS kavel 6a / 6b



Figuur 8: Voorgevels

ACHTER GEVELS
kavel 6a / 6b



Figuur 9: Achtergevels

In het Uitwerkingsplan “Kom Prinsenbeek, uitwerkingsplan Neel-west’ mogen op het perceel vrijstaande woningen worden gebouwd, waarbij is bepaald dat nieuwbouwkavels aan de Schutsestraat en de Neelstraat een minimale breedte dienen te hebben van 25 meter. Na splitsing ontstaan twee kavels met een frontbreedte van ongeveer 18 meter.

De Schutsestraat kent van oudsher bebouwing van diverse omvang en kavelgrootte. De zuidzijde van dit deel van de Schutsestraat, evenals voorliggend kavel, maakt thans deel uit van het uitbreidingsplan ‘Neel-west’. Aan de noordzijde maakte de straat al eerder deel uit van een uitbreidingsgebied met o.a. bedrijven. Tot de kruising Neelstraat – Overveldsestraat maakt de Schutsestraat deel uit van de bebouwde kom van Prinsenbeek.

Het plan ‘Neel-west’ bestaat uit ruimere kavels aan de Schutsestraat (vanaf 1.000 m²) en kleinere kavels (250-500 m²) in de nieuwe wijk ten zuiden hiervan, direct aansluitend op het kavel.

Gezien deze diversiteit aan woningen en kavelgroottes zijn de twee woningen passend in het straatbeeld van de Schutsestraat.

5. Milieu en Landschap

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden. Hierbij dient niet alleen gekeken te worden naar de huidige situatie, maar ook naar toekomstige ontwikkelingen die invloed hebben op het leefklimaat in het te ontwikkelen gebied en zijn omgeving.

Dit plangebied heeft een woonbestemming voor 1 woningen. Het woongebied wordt uitgebreid naar 2 woningen in het plangebied. De locatie wordt begrensd door wegen of woningbouw. Aan de noord van het terrein aan de overzijde van de weg zijn bedrijven categorie 1 en 2 mogelijk.

Gezien de beperkte grootte van het planvoornemen is het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. De activiteit komt voor in de bijlage van het Besluit m.e.r., maar omdat het beneden de drempelwaarde blijft, is een m.e.r. (beoordeling) niet verplicht. Een motivering betreffende de milieubeoordeling van het planvoornemen is noodzakelijk. In de navolgende paragrafen worden de milieuaspecten beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.1 Bodem

Een bodemverontreiniging kan een risico's opleveren voor gezondheid of milieu. Deze risico's zijn in het verleden vrijwel altijd overschat. Daarom is het beleid de afgelopen jaren veranderd en wordt niet meer iedere verontreiniging gesaneerd. In plaats hiervan wordt er getoetst of er bij het voorgenomen gebruik van de locaties risico's zijn en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om deze risico's weg te nemen. In de praktijk komt het er op neer dat verontreinigingen meer "beheerd" worden in plaats van gesaneerd.

Door Wematech Bodem Adviseurs B.V. is op de locatie een Verkennend Bodemonderzoek "Schutsestraat ong." Prinsenbeek opgesteld onder projectnummer VBE-50160216 d.d. 1 april 2016. De bodemkwaliteit ter plaatse staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

5.2 Water

Beleid

De watertoets heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de watersaspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking met de gemeente en het waterschap Brabantse Delta tot stand.

Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, berging, afvoeren.

Het beleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Hiervoor gelden eisen ter voorkoming van (hemel- of grond) wateroverlast (veiligheidseisen) en eisen ter voorkoming van achteruitgang van het natuurlijk (hemel- of grond) watersysteem (duurzaamheidseisen).

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet (2009) is 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 meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan de aanleg van retentievoorziening op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken.

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 is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak.

Schone oppervlakken worden in principe niet op het rioleringsysteem aangesloten. Het toepassen van uitlogende (bouw)materialen is ongewenst.

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast.

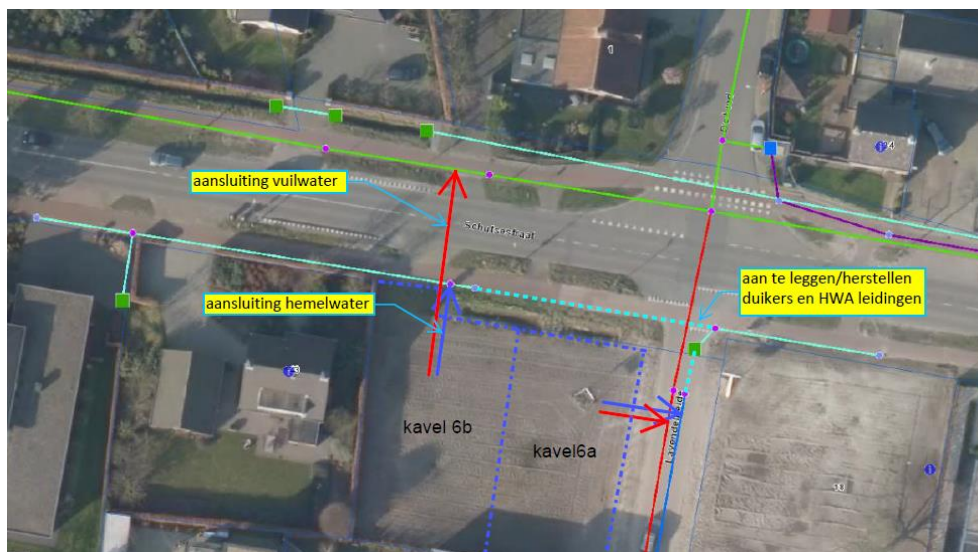
Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

De gemeentelijke ambitie bij herstructurering is het verwerken van kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze. Uitgangspunt van dit beleid is dat het systeem duurzaam, maar ook doelmatig wordt ingericht. Bij een toename aan verharding dient op grond van gemeentelijk beleid 78 mm (78 liter per m²) te worden geborgen. Bij een duurzame invulling kan hier van af worden geweken.

Beschrijving

Per kavel dient het vuilwater en hemelwater gescheiden aanleveren conform deze richtlijnen;

- Vuilwater kavel 6a op vuilwaterriool Lavendelheide
- Vuilwater kavel 6b op gemengd riool Schutsestraat
- Hemelwater kavel 6a op hemelwaterriool Lavendelheide
- Hemelwater kavel 6b via nieuw aan te leggen hemelwaterriool Schutsestraat op hemelwaterriool Lavendelheide



5.3 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad en zijn omgeving. Daarnaast heeft natuur ook diverse 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 vaak groen-rustplaatsen aanwezig.

Huidige ecologische kwaliteit

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein met pioniersvegetatie (met name grassen en kruiden die spontaan gaan groeien op braakliggende terreinen). De ecologische waarden beperken zich dan ook vooral tot het ruige gras, wat vooral voor vogels en kleine zoogdieren interessant kan zijn als foerageergebied.

Ecologische waarden vastgelegd in wet- en regelgeving

Naast de hierboven beschreven ecologische waarden in het plangebied kunnen enkele (kleine) gebieden deel uitmaken van de (rijks- en provinciale) ecologische hoofdstructuur (EHS, tegenwoordig Natuur Netwerk Nederland (NNN) genoemd). Tot het Natuur Netwerk Nederland behoren ook de Natura 2000-gebieden en de Natuurmonumenten. En tevens zijn er ook bijzondere soorten aanwezig die niet alleen binnen natuurgebieden te vinden zijn en die zijn beschermd zijn middels de Flora en Faunawet.

In deze paragraaf wordt hier op ingegaan. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende onderwerpen:

- De Natura 2000-gebied en Natuurmonumenten;
- Het NNN (zijnde geen Natura2000 en Natuurmonument);
- De beschermde Flora en fauna.

Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten

De Europese 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 en de achteruitgang van de biodiversiteit te stoppen heeft de Europese Unie Natura 2000 in het leven geroepen. Een samenhangend netwerk van natuurgebieden in die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De staatssecretaris van EZ heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ongeveer 69% is water, de rest (31%) is land.

Ten zuiden van plangebied ligt op 5 km afstand één Natura 2000-gebied, Het Ulvenhoutse Bos. Het Ulvenhoutse Bos is een klein bosgebied ten zuidoosten van Breda. Het is gelegen ten zuiden van de stad Breda, direct ten noordoosten van Ulvenhout. Het gebied is op 23 december 2009 door het toenmalige Ministerie van LNV definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. Het gehele Natura 2000-gebied is Habitatrichtlijngebied. Er is geen Vogelrichtlijngebied of Beschermd Natuurmonument aanwezig. Voor het Natura2000-gebied is een beheerplan opgesteld. In het beheerplan zijn maatregelen vastgelegd die nodig zijn om de aanwezige habitattypen, planten en dieren in het natuurgebied te beschermen. Het Ulvenhoutse Bos is met name gevoelig voor stikstofdepositie (verzuring en vermisting) en verdroging.

In de huidige situatie staat er geen bebouwing op het perceel. Door de bouw van twee woningen zal de stikstofemissie iets toenemen door de gasaansluitingen en het aantal voertuigbewegingen behorende bij deze woningen. De afstand en ligging ten opzichte van het bos en de beperkte omvang van de ontwikkeling maken dat de stikstofdepositie lager is dan 0,051 mol/ha/jaar en er daarom geen meldingsplicht is in het kader van de natuurbeschermingswet 1998.

Natuur Netwerk Nederland

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". De EHS is recent qua naam gewijzigd in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De provincie Noord-Brabant heeft het NNN vastgelegd in de Verordening Ruimte (2014). De doelstelling van het NNN is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Dit dient onder andere te door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen.

Een onderdeel van het NNN 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. In het plangebied ligt dus geen onderdeel van het NNN, alleen op grotere afstand en tevens ligt er geen EVZ in of bij het plangebied.

Het plangebied ligt op grote afstand van natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de NNN. Ten Er zijn dan ook geen effecten te verwachten op de NNN.

Beschermde Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (2002) van kracht. Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het "Nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

Op 20 september 2016 heeft er een Quicksan plaatsgevonden. Er zijn geen beschermde soorten binnen het plangebied waargenomen en te verwachten met uitzondering van een aantal algemeen voorkomende kleine zoogdieren en een paar foeragerende vogels. Andere beschermde soorten worden gezien het habitat niet verwacht. Daarom is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

5.4 Bedrijven

Algemeen

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 indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen (woningen, scholen etc.) ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

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 (2009) 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

invloedsfeer 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.

Onderzoek

Ten noorden van het plangebied zijn bedrijven tot en met categorie 2 mogelijk.

Ten aanzien van de bedrijven dient een afstand tot 30 meter tot de woningen aangehouden te worden. Als eerste geldt dit voor het bedrijf aan de overzijde van de weg.

Conclusie

De woonbestemmingen en de bedrijfsbestemmingen kunnen op goede wijze worden afgestemd. Aan de noordzijde van het kavel zijn bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf aan de overzijde van de Schutsestraat is gesitueerd op ongeveer 32 meter afstand. Met het in acht nemen van deze afstand zijn er geen bezwaren met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

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.

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;

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686;

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), Staatsblad 2013 nr. 465.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Bedrijven en buisleidingen

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een risicocontour van een risicobedrijf en / of buisleiding vallende onder werkingssfeer van bovenvermelde besluiten.

Transportroutes

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Spoor en weg.

Op een afstand van ruim 1000 m. van de ontwikkeling is de spoortrajecten Breda – Rotterdam en Breda – Roosendaal gelegen. Over deze trajecten worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Op een afstand van ruim 1000 m. van de ontwikkeling is Rijksweg A16 gelegen. Over deze Rijksweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

De ontwikkeling is gelegen in het invloedsgebied van zowel de spoortrajecten als de Rijksweg. Echter omdat de afstand meer dan 200 m. bedraagt, kan er op grond van artikel 7 van het Bevt worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording.

Verantwoording groepsrisico, artikel 7 Bevt

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg
 - De opkomsttijd bedraagt ongeveer 12 minuten. Er is geen sprake van een zorgfunctie en/of zeer kwetsbare objecten. De opkomsttijd voldoet hiermee aan de in het Dekkings- en spreidingsplan 2015 – 2019 vastgestelde opkomsttijden.
 - Het plangebied is voldoende bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.
 - Het plangebied ligt binnen de cirkel van goede hoorbaarheid van de waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Het plangebied valt binnen het dekkinggebied van NL-alert.
 - In de nabijheid van de ontwikkeling is secundair bluswater aanwezig.
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg een ramp voordoet.
 - Het betreft een beperkte toename van het aantal personen (uitbreiding van 1 naar 2 woningen).
 - Er zijn voldoende vluchtwegen. Er is geen sprake van (structurele) aanwezigheid van groepen verminderd zelfredzame personen.

Conclusie

Voor de ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid.

5.6 Geluid

Algemeen

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 ten gevolge van onrust en slapeloosheid. 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.

Regelgeving

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader 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 geluid ook daar als storend kan worden ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, richt het beleid zich vooral op de bron van het geluid.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen.

De volgende bronnen van geluid zijn relevant:

- wegverkeerslawaaï
- spoorlawaaï

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Verder is door de gemeente Breda het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin zijn regels omtrent het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht.

Deze geluidbronnen worden nader besproken in het kopje 'bedrijven'. In onderhavig bestemmingsplan is enkel sprake van geluid afkomstig van wegverkeer.

Onderzoek

Het akoestisch onderzoek gevelbelasting Wegverkeer is in opdracht van gemeente Breda uitgevoerd door Wematech onder projectnummer AWV-60160325 rapportdatum 1 september 2016. De locatie is niet gelegen binnen de zone voor railverkeerslawaaï of industrielowaaï.

Uit het onderzoek naar wegverkeerslawaaï blijkt dat als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van De Lind en de Postbaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt. Het aanvragen van hogere grenswaarden voor deze wegen is niet noodzakelijk. Als gevolg van de Schuttestraat wordt ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 59 dB berekend. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt derhalve niet overschreden.

Aan gemeente Breda wordt verzocht een besluit hogere grenswaarde te verlenen voor de geveldelen van het de nieuwe woningen waar de geluidbelasting groter zijn dan 48 dB bedraagt als gevolg van de Schuttestraat. Het treffen van geluid reducerende bron of overdrachtsmaatregelen is vanuit financieel, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt niet als reële maatregel te stellen. De woningen bezitten een geluidsluwe geluidgevoelige ruimte die grenst aan de zuidgevel van de woningen.

Conclusie

Een hogere waarde procedure dient gevoerd te worden in het kader van de geluidbelasting afkomstig van de Schuttestraat. In het kader van het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geluid

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door luchtverontreiniging van onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral dicht 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.

Regelgeving

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese regelgeving en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, fijn stof (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen. Naast de Wet luchtkwaliteit zijn bij beoordeling van de luchtkwaliteit de handreiking NIBM (Niet in Betekenende Mate), het besluit gevoelige bestemmingen en rekenregels projectsaldering van toepassing. In het algemeen kan gesteld worden dat nieuwe ontwikkelingen er niet toe mogen leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

Onderzoek

De nieuwe ontwikkelingen bevinden zich buiten de invloedszone van rijkswegen of provinciale wegen. Op basis hiervan vormt het Besluit gevoelige bestemmingen geen belemmering. In het plangebied

wordt slechts één nieuwe woning gebouwd. De totale toename aan woningbouw en/of overige bebouwing voldoet aan het criterium Niet In Betekenende Mate (NIBM), zoals gedefinieerd in de Handreiking Besluit NIBM (500 woningen). Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling gezien de beperkte omvang, vrijwel geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn op basis hiervan geen aanvullende berekeningen luchtkwaliteit noodzakelijk.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de wettelijke kaders ten aanzien van de luchtkwaliteit. Voor de ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit.

5.8 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.

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, dient bij nieuwbouw een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden voor de gebieden die op de 'Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie' zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich volgens de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie in een zone met een middelhoge verwachtingswaarde. Indien er meer dan 100 m² bijgebouwd wordt, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de Neel-west is in 2011 een archeologisch onderzoek uitgevoerd en is middels een selectiebesluit in oktober 2011 het plangebied vrijgegeven voor wat betreft archeologie.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van het project. Indien een omgevingsvergunning voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of 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 een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan 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.

6.3 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal voor de omgevingsvergunning worden middels leges verhaald. Verder zijn geen kosten met betrekking tot het plan die verhaald dienen te worden op de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Communicatie

7.1 Inleiding

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

7.2 Procedure

7.2.1 Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning .

7.2.2 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.