



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
“VALKENIERSLAAN 224-226 BREDA”
GEMEENTE BREDA



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

‘VALKENIERSLAAN 224-226 BREDA’

GEMEENTE BREDA

Opdrachtgever: Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V.

Werknummer: S/17.017.00

Datum: 14 november 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	GEBIEDSANALYSE	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	PLANBESCHRIJVING	18
4.1	Uitgangspunten	18
4.2	Ontwerp	19
4.3	Onbebouwde ruimte	21
5	MILIEUVERANTWOORDING	23
5.1	Geluid wegverkeerslawaaï	23
5.2	Bedrijven en milieuhinder	23
5.3	Bodem	25
5.4	Watertoets	27
5.5	Wet Natuurbescherming	29
5.6	Cultureel erfgoed en Archeologie	30
5.7	Beoordeling Milieueffectrapportage	32
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7	COMMUNICATIE	34

Afzonderlijke bijlagen

	titel	opgesteld door	documentnr.	datum
1	Onderzoek Bedrijven en Milieuzonering Valkenierslaan 224-226 te Breda	Wematech milieuadviseurs	FG60170341.R001-1	05-10-2017
2	Quickscan Valkenierslaan te Breda, Wet Natuurbescherming	BTL	17.397/NH/722176	22-06-2017
3	Programma van Eisen ten behoeve van het Archeologisch veldonderzoek middels proefsleuven	Antea Group	-	26-07-2017
4a	Nader bodemonderzoek Valkenierslaan 224 te Breda	BK ingenieurs BV	151633	06-05-2017
4b	Beschikking melding artikel 28 Wet bodembescherming	Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant	00.210.907 15071352	22-10-2015
4c	Toezichtformulier start en tijdens saneringswerkzaamheden	Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant	KW2015/33 00.210.893	19-01-2016
4d	Opleveringsformulier sanering en evaluatie	TTO Sloop & Infra	16002BR	13-02-2016
4e	Evaluatierapport bodemsanering Valkenierslaan 224-226 te Breda	BK ingenieurs BV	152437	08-06-2016
4f	Beschikking saneringsverslag Valkenierslaan 224-226 te Breda	Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant	00.343.738 16060806	17-06-2016
5	Akoestisch onderzoek industrielaawaai Valkenierslaan 224-226 te Breda	Wematech milieuadviseurs	FG60170377.R001-0	10-11-2017

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In juni 2015 heeft Koninklijke Visio een initiatiefplan ingediend om, na sloop van de panden Valkenierslaan 224 en 226, twee nieuwe panden te mogen bouwen. Ter plaatse van Valkenierslaan 224 en 226 in Breda is in het verleden een garagebedrijf aanwezig geweest welke was opgericht in 1929. In de huidige situatie bestaat het perceel uit leegstaande bedrijfsruimte met twee bovenwoningen. Achter de percelen en tevens achter de percelen Valkenierslaan 228-244, ligt een leeg perceel dat tevens onderdeel uitmaakt van het initiatiefplan.

Het verzoek is om nieuwbouw van groepswoningen en studio's te realiseren ten behoeve van begeleid wonen voor cliënten van de Koninklijke Visio. De cliënten, toekomstige bewoners, zijn blinden en slechtzienden met een lichamelijk en/of mentale beperking. De locatie is zeer geschikt in verband met omliggende zorgvoorzieningen en een aantal belangrijke wijkfuncties welke op loopafstand te bereiken zijn.

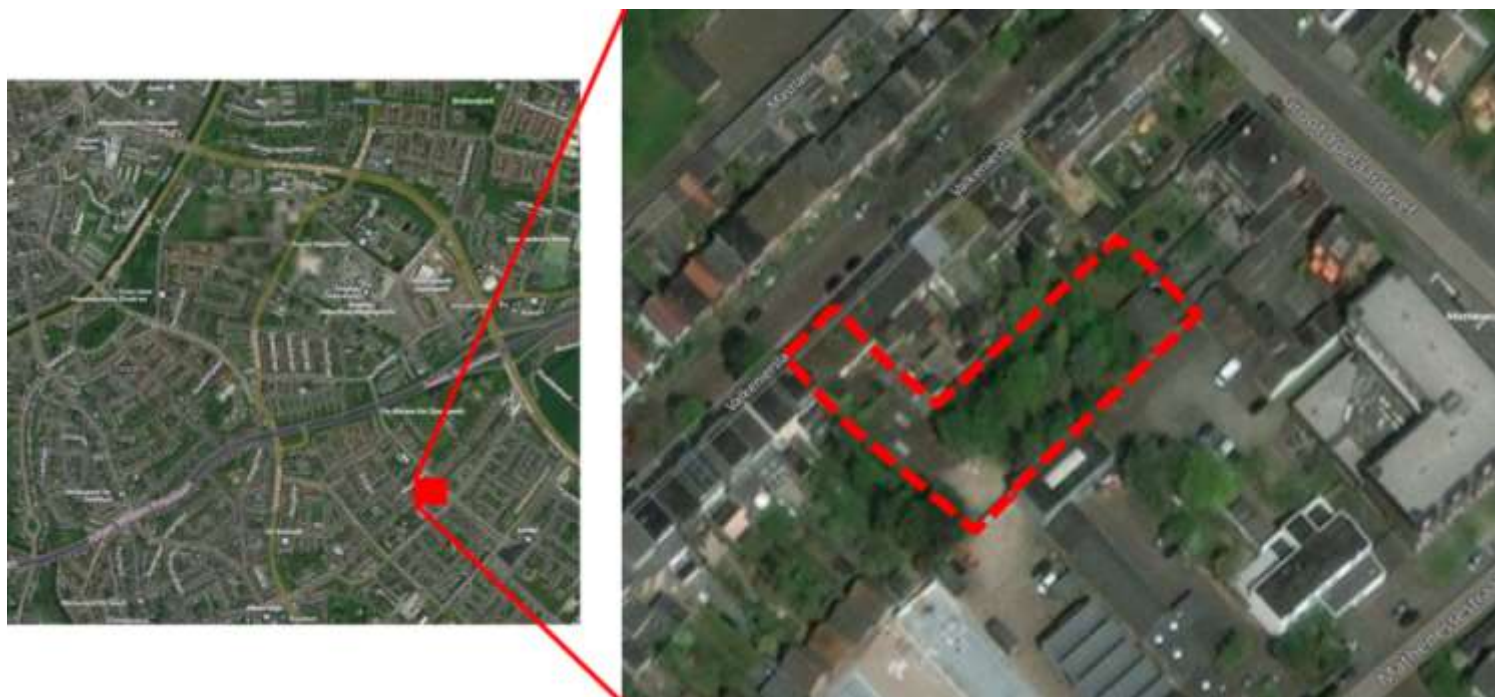
Op 30 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders schriftelijk aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het bovenvermelde verzoek om een procedure te voeren ten behoeve van de realisatie van zorgwoningen in de vorm van groepswonen en studio's.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de percelen aan de Valkenierslaan 224 en 226 te Breda en een achter terrein, welke in noordoostelijke richting ligt richting de Groot Ypelaardreef. Het plangebied is gelegen in de wijk Breda Zuid-Oost. De even huisnummers aan de Valkenierslaan in Breda zijn gelegen in de buurt 'Ijpelaar', de oneven huisnummers zijn gelegen in de buurt 'Blauwe Kei'.

Het plangebied is omgeven door de woningen aan de Valkenierslaan 222 en 228, welke in de huidige situatie aan de panden 224 en 226 zijn vast gebouwd. Het terrein achter deze percelen bestaat uit een achtererfgebied wat in de huidige situatie begroeid is. Grenzend aan dit terrein zijn achtertuinten van woningen gelegen aan de noord en noordoostzijde. Aan de zuidoostzijde grenst een parkeerterrein welke gebruikt wordt door de maatschappelijk en gemengde functies aan de Mathenestestraat. Aan de zuidwestzijde grens een bedrijf aan het perceel.

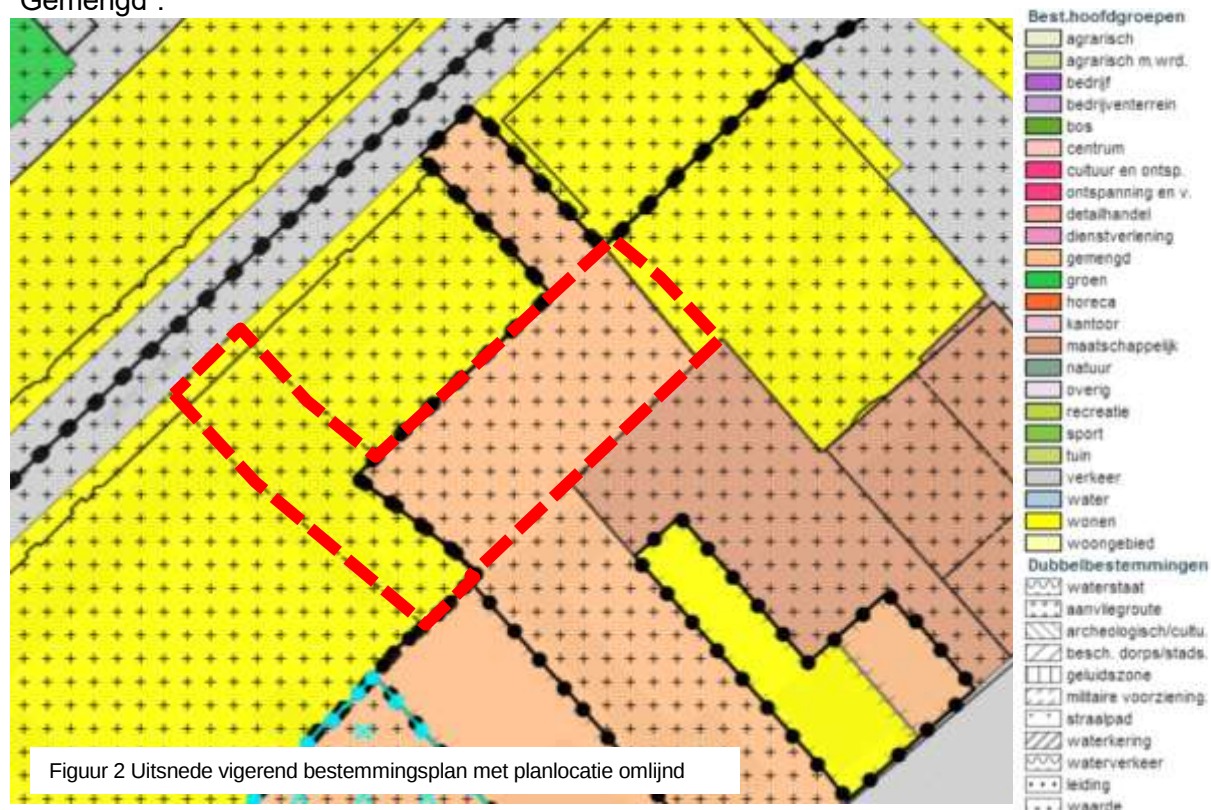
Het plangebied ligt op minder dan 10 minuten afstand van winkelcentrum De Burcht en het gezondheidscentrum waardoor onderhavige locatie erg geschikt wordt bevonden voor zorgwoningen.



Figuur 1 luchtfoto met plangebied ten opzichte van Breda en ingezoomd op het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is wat betreft de percelen aan de Valkenierslaan 224 en 226, gelegen binnen het bestemmingsplan “Overakker – Blauwe Kei”. Dit bestemmingsplan is sinds 19 september 2013 onherroepelijk in werking. Het plangebied is binnen dit bestemmingsplan bestemd als “Wonen” met de functieaanduiding “bedrijf” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. De gronden gelegen ten noordoosten van de woonbestemming, zijn gelegen binnen het bestemmingsplan “Ijpelaar”. Dit bestemmingsplan is sinds 15 juni 2011 onherroepelijk in werking. Het plangebied is in dit bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd als “Wonen” en gedeelte als “Gemengd”.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met planlocatie omljnd

De maatschappelijke functie van zorgcomplex met woonzorgeenheden, past niet binnen de vigerende bestemmingen van “Wonen” en “Gemengd”. Omdat het planinitiatief niet voldoet aan de gebruiks- en bebouwingsregels van de bestaande bestemmingsplannen, is derhalve besloten om hiervoor een uitgebreide voorbereidingsprocedure, ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, te doorlopen.

1.4 Procedure aanvraag omgevingsvergunning met afwijking

De maatschappelijke functie van zorgcomplex met woonzorgeenheden, past niet binnen de vigerende bestemmingen van “Wonen” en “Gemengd”. Omdat het planinitiatief niet voldoet aan de gebruiks- en bebouwingsregels van de bestaande bestemmingsplannen, is derhalve besloten om hiervoor een uitgebreide voorbereidingsprocedure, ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, te doorlopen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda heeft besloten door middel van een afwijkingsbesluit te willen meewerken aan het initiatief.

Een afwijkingsbesluit (een besluit om voor dit project af te wijken van het geldende bestemmingsplan) maakt onderdeel uit van een omgevingsvergunning. Het indienen van een aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt tevens gezien als een verzoek om een afwijkingsbesluit. Bij de omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te worden gevoegd waarin wordt onderbouwd dat de gewenste ontwikkeling op deze locatie past binnen het beleid van een goede ruimtelijke ordening. Het onderhavige document vormt de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik en afwijken bouwen, hetgeen met dit initiatief aan de orde is, worden verleend.

Verklaring van geen bedenkingen

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 VVGB) 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 één van 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 studenten-

eenheden 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.
7. In afwijking van het gestelde onder lid II sub A: voor locaties gelegen in het buitengebied het oprichten van een gebouw specifiek bedoeld voor het bouwen van carnavalswagens met een hoogte van maximaal 10 meter en een oppervlakte van maximaal 500 m² mogelijk te maken, mits voldaan wordt aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

Overige voorwaarden

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

Het onderhavige initiatief voldoet niet aan specifieke voorwaarde 2. Het betreft hier meer dan 20 zorggerelateerde woningen. Een verklaring van geen bedenkingen, afgegeven door de gemeenteraad, is daarom noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

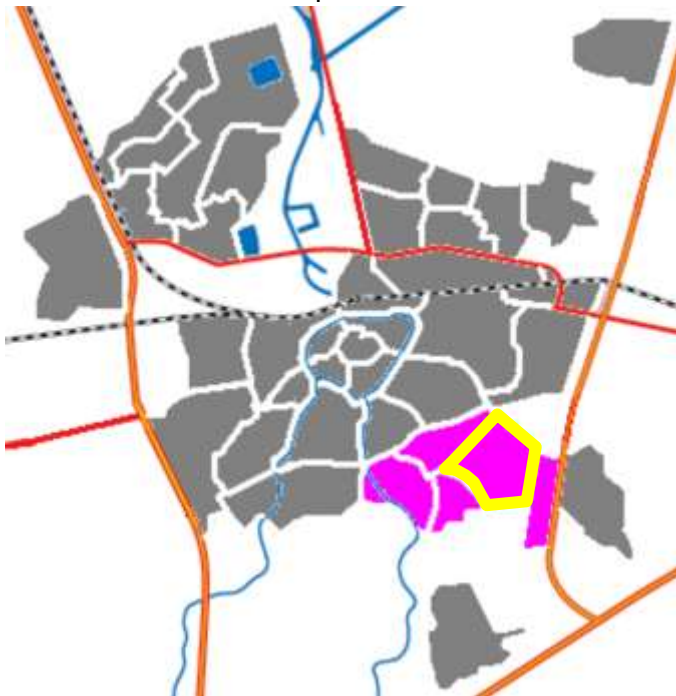
In hoofdstuk 2 wordt een gebiedsanalyse en een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. Hoofdstuk 4 staat de planbeschrijving en –motivering toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de aspecten met betrekking tot het milieu aan bod. In hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan de orde.

2. GEBIEDSANALYSE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de wijk Breda Zuid-Oost. De stadswijk Zuid-Oost bestaat uit de buurten: Blauwe Kei, Ginneken, IJpelaar, Mastbos en Overakker. Onderhavig initiatief ligt aan de rand van de buurt IJpelaar. De even huisnummers aan de Valkenierslaan in Breda zijn gelegen in de buurt IJpelaar en de overzijde, de oneven huisnummers, zijn gelegen in de buurt Blauwe Kei.

De Valkenierslaan is een lange structuurbepalende straat met ter plaatse van onderhavig plangebied overwegend de woonfunctie en aaneengesloten bebouwing met typische jaren '30 uitstraling. De Valkenierslaan kenmerkt zich door een rechte voorgevellijn, de woning verspringen nauwelijks ten opzichte van elkaar. De Valkenierslaan verbindt wijkontsluitingsweg Loevesteinstraat met wijkontsluitingsweg Fatimastraat en vormt de ruimtelijke scheiding tussen de buurten Blauwe Kei en IJpelaar.



Figuur 3 Ligging van de stadswijk de Zuid-Oost Beemden met roze de buurten in stadswijk Zuid-Oost en met geel omkaderd de buurt IJpelaar.

Het achtererfgebied waar onderhavig planinitiatief tevens op voorzien is, grenst aan de Mathenesestraat. De Mathenesestraat is aan de zuidoostzijde voorzien van woningen welke middels aaneengesloten woningen, haaks op de weg gesitueerd zijn. De noordwestzijde van de weg kenmerkt zich door een grove bebouwingskorrel met appartementen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid. Er zit een groot contrast tussen het bebouwingslint Valkenierslaan en het bebouwingsritme met verschillende functies aan de Mathenesestraat.

De Valkenierslaan is een gewilde straat om in te wonen gezien de praktische ligging ten opzichte van bereikbaarheid van de binnenstad van Breda en de ontsluiting op omliggende snelwegen (A27 en A58).



Figuur 4 zicht door de Valkenierslaan in zuidwestelijke richting met links de witte gevel nummer 224 en 226



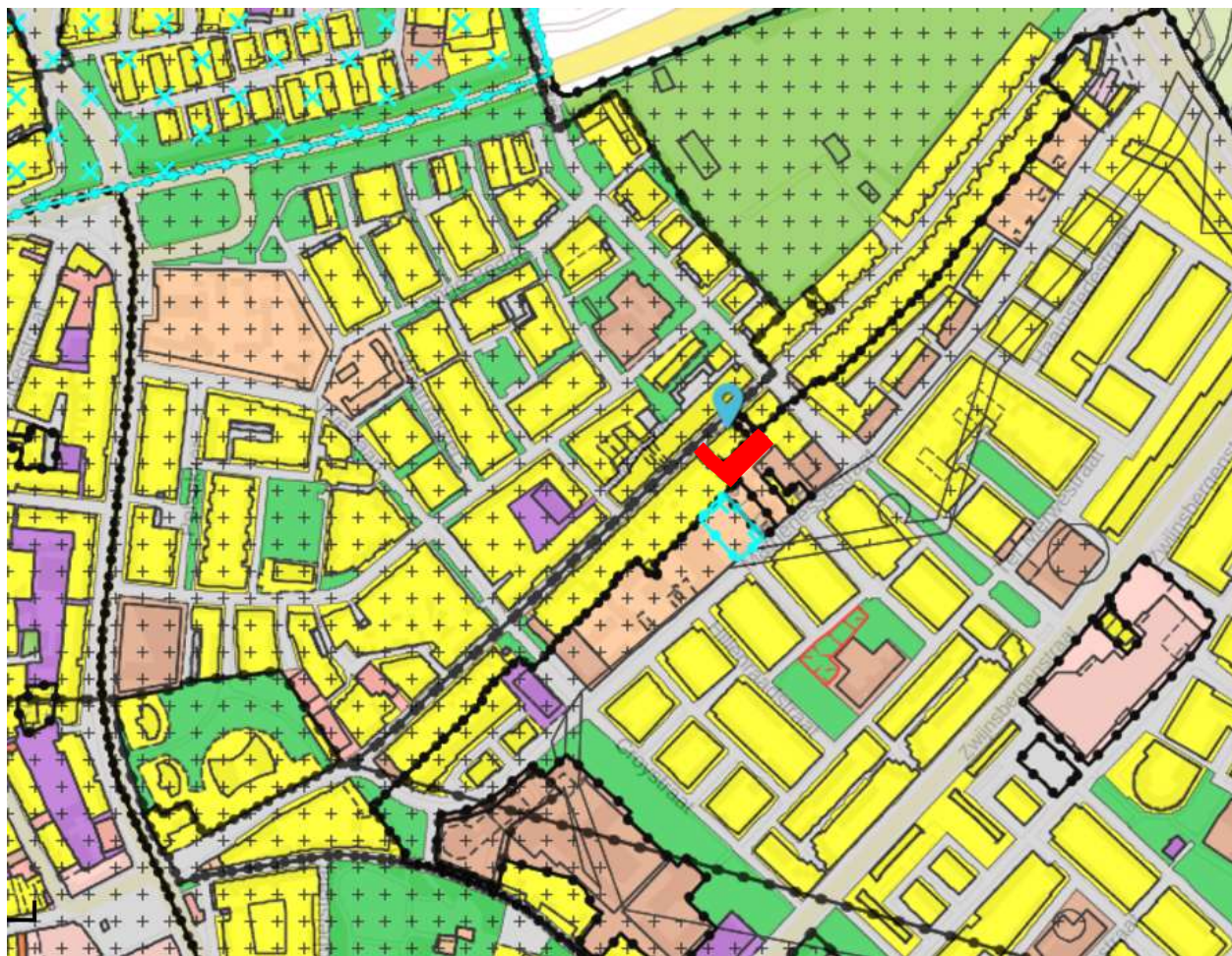
Figuur 5 zicht door de Valkenierslaan in noordoostelijke richting met rechts de witte gevel nummer 224 en 226

2.2 Functionele structuur

De Valkenierslaan betreft een straat met overwegend de woonfunctie met een enkel bedrijf, kinderdagopvang, kantoor of winkel welke vaak van oudsher aanwezig zijn in, aan of net achter de lintbebouwing. In de directe omgeving, op minder dan 10 minuten loopafstand, zijn drie winkelcentra voorzien te weten het Valkeniersplein, het Erasmusplein en De Burcht. Middels deze centra is een ruim aanbod aanwezig voor de dagelijkse en totale woonbehoefte.

In de directe omgeving van het plangebied is het gezondheidscentrum en winkelcentrum De Burcht gelegen. In de buurt is verder een aanbod van maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, verzorgingstehuizen, sportverenigingen en religieuze voorzieningen aanwezig.

Het achtererfgebied waar onderhavig planinitiatief tevens op voorzien is, grenst aan de Mathenesestraat. De Mathenesestraat is aan de zuidoostzijde voorzien van een woonbuurt uit de jaren '60. De bebouwing aan de noordwestzijde kenmerkt zich door de afwisseling van maatschappelijke voorzieningen, appartementen en bedrijvigheid.



Figuur 6 Uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl met de vigerende bestemmingen waaruit blijkt dat het gebied rondom de Valkenierslaan en het plangebied (in rood aangegeven), zijn omgeven door verschillende voorzieningen.

3 BELEIDSKADER

Bij het maken van een ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

- 1) Concurrentiekracht
- 2) Bereikbaar
- 3) Leefbaar en veilig

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

Conclusie

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een “Ladder voor duurzame verstedelijking” op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Besluit ruimtelijke ordening “Ladder duurzame verstedelijking”

In het Besluit ruimtelijke ordening is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen die van toepassing is op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als een nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het afwijken van de vigerende gebruiks- en bebouwingsregels van ‘Wonen’ en ‘Gemengd’ naar ‘Maatschappelijk’ ten behoeve van groepswoningen in de vorm van woonzorgwooneenheden. Het initiatief bedraagt in totaal 18 studio’s/kamers en 6 zorgappartementen welke ten behoeve van zorgwonen worden gerealiseerd. Gezien de minimale ruimtelijke en functionele impact, en het feit dat het bestaand stedelijk gebied betreft, valt onderhavige ontwikkeling niet onder een “ladderplichtige” stedelijke ontwikkeling.

Toelichting

Onderhavig planinitiatief is voorzien binnen bestaand stedelijk concentratiegebied. Onderhavig plan voorziet in een bijzondere woonzorgvraag gericht op een bijzondere doelgroep. Het verzoek is om nieuwbouw van groepswoningen en studio’s te realiseren ten behoeve van begeleid wonen voor cliënten van de Koninklijke Visio. De cliënten, toekomstige bewoners, zijn blinden en slechtzienden met een lichamelijk en/of mentale beperking. Het betreft een verbijzondering van het huidige zorgaanbod op lokaal en regionaal niveau met maximaal 24 woonzorgeenheden. Dit aantal is verdeeld in 6 appartementen welke zelfstandig, met hulp in de nabijheid, bewoond worden. De 18 studio’s worden in een groepsverband bewoond waarbij een gezamenlijke huiskamer, keuken en sanitair, en 24/7 begeleiding, aanwezig is. Het zorgprogramma van een groeps-woon-zorg-complex midden in de woonwijk, op korte afstand van dagbesteding, gezondheidscentrum en het winkelcentrum, maakt de locatie erg geschikt voor zorgwoningen. Binnen het bestaand stedelijke gebied zijn nog onvoldoende zorgwoningen aanwezig in de wijk om in de woonzorgbehoefte te voorzien. Het is daarom nuttig, en vanuit maatschappelijke oogpunt noodzakelijk, om medewerking te verlenen aan onderhavig planinitiatief middels een afwijking van het bestemmingsplan.

Het plangebied ligt op minder dan 10 minuten afstand van winkelcentrum De Burcht en het gezondheidscentrum waardoor onderhavige locatie erg geschikt wordt bevonden voor zorgwoningen.

Conclusie

Vanuit de regio is er behoefte om ingevolge onderhavige initiatief, zorgwoningen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied te voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord- Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk tot 2040, vastgelegd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Noord-Brabant stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom gaat de provincie, meer dan voorheen, duurzaam en zorgvuldig om met de leefomgeving en de ruimte. Ze wil een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijk omgeving daarbuiten.

Het plangebied is geheel gelegen in het stedelijk concentratiegebied, aangeduid als “Brabantstad”. In de Structuurvisie RO heeft de provincie haar visie neergelegd voor het gebied dat aangeduid is als Brabantstad. Het stedelijk netwerk van Noord-Brabant bestaat uit een aantal grote steden, een aantal middelgrote steden en het omliggende landelijk gebied. De steden Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg vormen samen met de provincie het stedelijk netwerk Brabantstad. De provincie ziet de steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De regels ter uitvoering en regulering van de Structuurvisie RO zijn doorgelegd in Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (hierna Vr) in werking getreden, per 1 januari 2017 geldt de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte. De Vr bevat concrete regels die de provinciale belangen veilig stellen. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

In de Vr zijn veelal bestaande provinciale regels opgenomen voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonwering, glas, teeltondersteunende voorzieningen).

In de Vr is het uitgangspunt van de provinciale Structuurvisie om verstedelijking te bundelen in stedelijke concentratiegebieden juridisch vastgelegd. Op basis van verschillende themakarten, die geïntegreerd zijn in de plankaart behorende bij de Vr, wordt onderhavig plangebied toegelicht.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied', artikel 4 van de Vr. Binnen het bestaand stedelijk gebied gelden de regels die zijn vastgelegd in artikel 4 en artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) van de Verordening ruimte 2014.

Ingevolge artikel 4 voorziet onderhavig bestemmingsplan in een onderbouwing ten behoeve de voorziene woningen en is de verantwoording daartoe afgestemd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Onderhavig plan omvat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ingevolge artikel 3.1 stelt de provincie de eis dat er bij een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verantwoording van behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval inpasbaarheid en het aspect zorgvuldig ruimtegebruik.

Ruimtelijke kwaliteit

Het afwijkend gebruiken en bebouwen van onderhavig plangebied ten behoeve van zorgwoningen betreft in ruimtelijke en functionele zin, een positieve ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteitswinst voor de omgeving betreft de herontwikkeling van het leegstaande pand aan de Valkenierslaan 224 en 226, met een behoorlijk bebouwde oppervlakte. De uitstraling van het nieuwe gebouw, passend binnen de bebouwingslijn van de Valkenierslaan, voegt kwaliteit toe. Conform de huidige planologische mogelijkheden zou er een garagebedrijf zich kunnen vestigen op onderhavige planlocatie. Vanuit functioneel oogpunt is dit niet wenselijk en ruimtelijk niet passend binnen de Valkenierslaan. De extra ruimtelijke kwaliteitsinvestering wordt voorzien in de aandacht voor de locatie specifieke eigenschappen in relatie tot het ruimtelijke ontwerp van de bebouwing en de onbebouwde ruimte.

Conclusie

Onderhavige afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan de 'Landschapsinvesteringsregeling Breda' en aan de uitgangspunten uit de 'Verordening ruimte 2014' inzake ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie "Breda 2030: keuzes maken in een dynamische tijd"

De gemeenteraad heeft in september 2013 de Structuurvisie Breda 2030, "Keuzes maken in een dynamische tijd", vastgesteld.

De visie

Breda 2030 schetst een evenwichtige, toekomstbestendige en initiatiefrijke ontwikkeling van Breda. De visie biedt duidelijkheid over hoe omgegaan wordt met uitdagingen die op korte en lange termijn afkomen op de stad, haar dorpen en het buitengebied. De visie is een integrale visie: van wonen tot werken, van economie tot duurzaamheid en van mobiliteit tot sociale verbinding, een breed spectrum aan onderwerpen is afgewogen. Er zijn realistische ambities gesteld, passend bij de huidige economische tijden. Breda stelt zich bovendien open voor een

nieuwe benadering van ontwikkeling. De visie biedt een ontwikkelperspectief richting 2030 en is eerder een perspectief en een kompas dan een in beton gegoten blauwdruk.

Het fundament voor de ruimtelijke visie is dat Breda een compacte en duurzame stad nastreeft, waarbij ook ruimte is voor initiatieven vanuit onderop. Compact wil zeggen dat ontwikkelingen geconcentreerd worden binnen de huidige stedelijke grenzen en er geen verdere stedelijke uitbreiding plaats zal vinden. Doel is om de huidige kwaliteit van de stad te behouden en te versterken en in het buitengebied de focus te leggen op natuur en landbouw. Duurzaam betekent niet alleen aandacht voor het milieu, maar het principe volgen van de drie P's: People (mensen, sociale aspecten), Planet (milieu en natuurwaarde) en Profit (winst en waarde). Bij een ontwikkeling moeten deze drie factoren in balans zijn. Ruimte voor initiatief is het derde fundamentele uitgangspunt. In de huidige tijden zal ontwikkeling op een andere manier tot stand komen; niet alleen grote projecten van bovenaf, maar ook kleinschaligere initiatieven uit de stad, van onderaf.

Op basis van de kernwaarden en het fundament zijn drie hoofdlijnen uitgezet: Breda Markstad (planet), Bredaas Mozaïek (people) en Knooppunt Breda (profit). Voor onderhavig planvoornemen is vooral het Bredaas Mozaïek van belang. Binnen het mozaïek wordt uitgegaan van de kwaliteit van de diversiteit aan gebiedskarakteristieken binnen de stad en het buitengebied. Binnen de afzonderlijke gebieden is ruimte voor initiatieven die inspelen op de actuele woon- en zorgbehoefte. De levensloopbestendigheid en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving en de bereikbaarheid van voorzieningen vormen een uitdaging. Daarom wordt ruimte geboden aan dergelijke initiatieven.

Beleidsvisie

Binnen de beleidsvisie geldt voor de pijler wonen dat er de komende tijd sprake is van een bevolkingstoename, vooral alleenstaanden en eenoudergezinnen nemen toe. Op de woningmarkt vindt een verschuiving plaats van koop naar huur. De bestaande woningvoorraad is van belang en verduurzaming is hier het sleutelwoord. De vergrijzing zal gaan zorgen voor minder doorstroming. Het is zaak om realistisch te programmeren en vooral te faseren. Aandacht voor jonge huishoudens, studenten en geschikt wonen voor iedereen blijft een uitgangspunt. Dit betekent ook aandacht voor het huisvesten van kwetsbare groepen en de benodigde kernvoorraad aan sociale huurwoningen. Breda ondersteunt initiatieven en kiest voor een differentiatie in woonmilieus. De focus ligt op herprogrammering en het ombuigen van bestaande plannen. Concreet betekent dit alles dat er vraaggericht ontwikkeld gaat worden. De gemeente voert hierbij de regie op het woningbouwprogramma en geeft samen met andere partijen en bewoners richting aan de projecten waarop wordt ingezet. Zij heeft hierbij vooral een regisserende, stimulerende en faciliterende rol. Woningvermeerdering kan worden toegelaten wanneer sprake is van verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van de locatie door de woningbouwontwikkeling.

Voor wat betreft maatschappelijke voorzieningen voor zorg en welzijn is het streefbeeld dat deze op wijkniveau samengaan. De woonzorgvoorziening is kwalitatief hoogwaardig, bedoeld voor een specifieke doelgroep en goed bereikbaar. De nadruk op bereikbare centrale voorzieningen blijft, omdat dit mensen in staat stelt zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te blijven wonen.

Beoordeling

Vanuit de stedelijke programmering geldt bij het beperkt toevoegen van wooneenheden dat, mits er sprake is van een kwaliteitsverbetering, er woningen in het programma gereserveerd

kunnen worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Er is sprake van kwaliteitsverbetering als de aangeboden woningtypologieën aanvullend zijn ten opzichte van de bestaande voorraad en dat het project bijdraagt aan de woningbehoefte op langere termijn. Dit met als hoofddoel om tot een gevarieerd woongebied te komen met verschillende woningtypen. Voor de doelgroep: met begeleid wonen voor cliënten van de Koninklijke Visio wordt huisvesting in een woonwijk gestimuleerd. Onderhavige locatie voldoet aan deze beleidsspeerpunten en ontleent zich, gezien de korte afstand tot voorzieningen, voor onderhavig specifieke doelgroep.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeentelijke structuurvisie.

Woonvisie Breda: “wonen in een dynamische tijd”

Breda is een complete woongemeente, nu en in de toekomst, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus voor de diverse bewoners. In Breda is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften. De gemeente wil dit graag zo houden en versterken door in de woonvisie uitvoering te geven aan drie ambities:

- Zorgen voor een gedifferentieerd en doordacht woningbouwprogramma, met voldoende flexibiliteit en ruimte voor maatwerk;
- Een comfortabele woningvoorraad die aansluit bij behoeften en wensen van inwoners, nu en in de toekomst. We zetten in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en nieuwbouw;
- Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Speciale aandacht is er voor de groep kwetsbare inwoners die niet op eigen kracht in huisvesting kan voorzien.

De gemeente Breda streeft naar kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende doelgroepen. De keuzevrijheid van de consument op de huur- en koopmarkt dient vergroot te worden. Om dit mogelijk te maken is flexibiliteit in plannen, programmering en procedures vereist.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft een groeps-woon-zorg-complex, bestaande uit kleinschalige 24/7 woonzorgomgeving voor groepwonen en zelfstandig wonen met zorg. Het betreft daarmee niet een woonvorm waarvoor in de gemeentelijke woonvisie uitgangspunten gelden. Wel draagt onderhavige ontwikkeling bij aan de zorgvoorzieningen binnen de regio en stad Breda doordat het gaat om een bijzondere woonzorg-vorm, gericht op zorgwonen in de wijk. Door de verbijzondering in de woonzorgsector in relatie tot de specifiek doelgroep, past de ontwikkeling bij de uitgangspunten uit de woonvisie van de gemeente Breda.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de woonvisie van de gemeente Breda.

Nota Parkeer en Stallingsbeleid Breda, herijking 2013

In 2004 is de nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda vastgesteld. In deze nota is het beleid rondom bijvoorbeeld de thema's parkeerregulering, parkeernormering en transferpunten benoemd, met als ambitie het parkeergebruik voor de toekomst te optimaliseren. Dit betekent het beter benutten van huidige en te realiseren (gebouwde) parkeervoorzieningen. Als uitgangspunt hierbij geldt dat het optimaliseren van het parkeergebruik niet ten koste mag gaan van zaken als bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad.

Er zijn enkele aspecten uit deze nota Parkeer- en Stallingsbeleid die aangescherpt dienden te worden, namelijk de systematiek met betrekking tot het instellen van een vergunningenzone en de parkeernormen. Daarom is de nota in 2013 herijkt.

In paragraaf 4.3 staat de parkeerbalans van onderhavige afwijking weergegeven.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten

De ontwerpkaders zijn weergegeven in het rapport “Breda, buitenplaatsen Valkenierslaan, stedenbouwkundig ontwerp – uitwerking locatie en gebouwen” (opgesteld door Maak architectuur, 21 december 2015) zoals onderdeel van de uitvraag. Hierin staan de ruimtelijke kaders uitgewerkt waaraan een omgevingsvergunning (met afwijking van het bestemmingsplan) moet voldoen.

Ontwerpuitgangspunten

Op basis van de bouwenvelophe en de locatie specifieke eigenschappen zijn de volgende uitgangspunten opgesteld voor de bouwkundige inrichting van onderhavige plangebied:

- Het behouden van de eenduidige voorgevellijn aan de Valkenierslaan;
- Bouwblokken in de omgeving hebben een gesloten karakter wat resulteert in een rustig en homogeen straatprofiel aan de Valkenierslaan;
- De bouwhoogte dient in eenzelfde lijn te zijn met de omliggende bebouwing, op het achterterrein dient er rekening gehouden te worden met de privacy van omliggende tuinen;
- De bebouwing op het achterterrein, het binnenperceel, zal met een eenvoudige, rechte vormen en passende vormgeving aan kunnen sluiten op de bebouwing aan de Matheessestraat;
- De twee gebouwen dienen daarbij ieder aan te sluiten bij de omgeving maar dienen onderling herkenbaar te zijn zodat het als één hof wordt ervaren;
- De bebouwing dient aanpasbaar te zijn ten behoeve van verhuur/gebruik door andere doelgroepen.

Zorgprogramma

De toekomstige gebruiker voorziet in een zorgwoningen midden in de wijk, op loopafstand tot de dagbesteding, het gezondheidscentrum en winkelcentrum De Burcht. Hierbij is het volgende zorgprogramma opgesteld:

- Een groeps-woon-zorg-complex, bestaande uit totaal 24 woonzorgeenheden ten behoeve van blinden en slechtzienden met een lichamelijke en/of mentale beperking;
- Dit aantal is verdeeld in 6 zorggerelateerde appartementen en 18 studio's waarbij gewoond wordt onder begeleiding (24/7) met een gezamenlijke huiskamer, keuken en sanitair;
- Verbijzondering van het huidige zorgaanbod in relatie in de woonwijk;
- De realisatie van woongroepen waarin 6 bewoners samenwonen;
- Per woongroep wordt voorzien in 2 studio's welke bewoond kunnen worden door bewoners met een zekere maat van zelfstandigheid.

Figuur 7 Schematische weergave van de stedenbouwkundige inbedding, Bron: “Breda, buitenplaatsen Valkenierslaan, stedenbouwkundig ontwerp – uitwerking locatie



4.2 Ontwerp

Op deze locatie aan de Valkenierslaan in Breda is een kleinschalige woonvoorziening ontworpen ten behoeve van een aantal mensen met een visuele en verstandelijke beperking. Het project omvat twee gebouwen waarin drie woongroepen en zes studio's zijn ondergebracht: één gebouw is onderdeel van de straatwand aan de Valkenierslaan, het tweede gebouw is gesitueerd op het aansluitende achterterrein. Dit gebied wordt voor voetgangers ontsloten via een smalle steeg tussen de bebouwing. Aan de achterzijde is een parkeervoorziening gesitueerd welke wordt ontsloten via een bestaand parkeerterrein van het aansluitende woonzorggebouw.

Architectonisch

In de twee woongebouwen zijn op de begane grond de woongroepen gesitueerd waarin 6 bewoners samenwonen, op de verdiepingen zijn per woongroep 2 studio's voorzien die bewoond worden door bewoners met een zekere mate van zelfstandigheid. De bewoners van de studio's kunnen zo indien gewenst gebruik maken van de zorg die geboden wordt in de woongroepen.

In de architectuur is ervoor gekozen om het gebouw aan de Valkenierslaan op te vatten als een woonhuis in de straatwand met kenmerken van de architectuur uit het begin van de twintigste eeuw: roodbruin metselwerk, houten buitenkozijnen, een voordeur centraal in de gevel en een uitkragend dakoverstek. De detaillering van de gevel en de ornamentiek zoals rollagen en een gevelplint sluit aan bij het beeld van de Valkenierslaan.

Het gebouw op het achterterrein heeft als contrast hiermee een geheel eigen gevelbeeld: lichter van kleur, strakker en met meer eigentijdse materialen. Dit gebouw is gedacht in licht gevelmetselwerk met donkere aluminium buitenkozijnen zonder ornamentiek in dakranden en geveldetailering. Het kleurbeeld qua metselwerk is omgekeerd van dat aan de Valkenierslaan, de accentvlakken zijn donker, het hoofdvolume is licht van kleur.



Figuur 8 Massastudie met een view vanuit noordelijke richting, Bron: Cier Architecten



Figuur 9 Ontwerp gebouw begane grond, Bron: Cier Architecten



Figuur 10 Ontwerp gebouw verdieping, Bron: Cier Architecten

Inpassing in relatie tot buurpercelen

Naast de indeling van het plan op de locatie, de uitwerking van het ontwerp en de vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten, zijn er tevens maatregelen genomen in het ontwerp met betrekking tot de omliggende percelen. De genomen maatregelen hebben als doel om de privacy van omliggende percelen zoveel mogelijk te waarborgen. Hiertoe zijn de ligging en positionering van dakterrassen afgestemd en er zijn afscherpende schermen geplaatst richting tuinen en gevels van buurpercelen. De positionering van uitzichtgevend ramen op de verdieping is afgestemd, in relatie tot de plattegronden en gebruiksruimten in het ontwerp, om inkijk richting omliggende percelen te beperken.

4.3 Onbebouwde ruimte

Buitenruimte

Door de specifieke ligging aan een achterterrein zal in de uitwerking bijzondere aandacht worden besteed aan de inrichting van de buitenruimte. Door de buitenruimte loopt een voetgangersroute vanaf het parkeerterrein naar de Valkenierslaan. Aan deze langzaam verkeersroute worden ook de buitenruimten bij de gemeenschappelijke woonkamers gesitueerd. Voor de diverse terreinafscheidingen met de omliggende percelen wordt gestreefd aan een eenduidig beeld van erfscheidingen met een groen karakter.

Ontsluiting

De toegankelijkheid per auto vindt plaats vanaf de Groot Ypelaardreef via de parkeerplaats op het achterterrein van het aanpalende kavel. Het hofje verbindt middels een heldere wandelroute, met een semi-openbaar karakter, de Valkenierslaan en de Mathessestraat welke wel afsluitbaar is. De woongebouwen zijn tevens via de wandelroute bereikbaar.

Er wordt een regeling opgesteld om ervoor te zorgen dat, indien het terrein is afgesloten, het terrein bereikbaar is via bijvoorbeeld een intercom of iets dergelijks. Initiatiefnemer heeft hierover overleg met de betrokken partijen en draagt zorg voor een helder afspraak welke met de gemeente wordt overlegd.

Parkeren

Bij alle ontwikkelingen dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, zoals toegelicht in paragraaf 3.4. Het gaat hierbij om de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda (vastgesteld door de gemeente op 10 september 2004 en gewijzigd op 20 juni 2013).

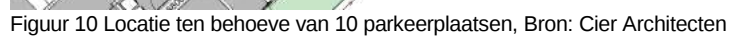
Bestaande parkeerbehoefte:

Voor het voormalige garagebedrijf geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per 100 m² bvo. Aangezien het bedrijf 500 m² groot was, waren 3,5 parkeerplaatsen nodig. Voor de twee bovenwoningen geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning, totaal 3 parkeerplaatsen. De bestaande parkeerbehoefte komt daarmee op 6,5 parkeerplaatsen.

Toekomstige parkeerbehoefte:

Voor zorgwoningen (zowel studio's als appartementen) geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per zorgeenheid. Met 24 kamers/appartementen is er een behoefte aan 14,4 parkeerplaatsen.

Na verrekening tussen de bestande en toekomstige parkeerbehoefte, betekent dit dat er $14,4 - 6,5 =$ afgerond 8 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden op eigen terrein. Daarnaast worden er 2 parkeerplaatsen verwijderd ten behoeve van de ontsluiting. Deze parkeerplaatsen dienen gecompenseerd te worden. Hierdoor wordt in onderhavig plan voorzien in 10 parkeerplaatsen.



5 MILIEUVERANTWOORDING

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht:

1. Geluid wegverkeerlawaaai
2. Bedrijfshinder
3. Bodem
4. Watertoets
5. Flora- en faunatoets
6. Cultureel erfgoed en Archeologie
7. Beoordeling Milieueffectrapportage

Op deze aspecten zal hierna nader worden ingegaan.

5.1 Geluid wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Whg) is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, aangetoond dient te of ter plaatse voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Onderhavig verzoek betreft het afwijking van de gebruiks- en bebouwingsregels, ingevolge de genoemde activiteiten in paragraaf 4.3. In de omgeving van het plangebied zijn enkel wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur gesitueerd. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten van de Valkenierslaan dermate laag dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk is. Gelet op het feit dat ook in de huidige situatie hier geluidgevoelige functies mogelijk zijn zonder dat hiervoor hogere waarden zijn verleend, kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Wet geluidhinder en dat de gevelbelasting ingevolge een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de voorkeurgrenswaarde van 48dB (inclusief de aftrek ingevolge artikel 110g Wgh).

Conclusie

Het aspect wegeverkeerslawaaai vormt geen belemmeringen voor onderhavig planinitiatief, ingevolge het aspect wegverkeerslawaaai is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 Bedrijven en milieuhinder

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Wematech heeft in september en oktober 2016 een Bedrijven en milieuhinderonderzoek, dit onderzoek zijn bijgevoegd als bijlage bij deze onderbouwing.

Onderzoeksresultaten

In het uitgevoerde onderzoek naar Bedrijven en milieuhinder is nagegaan in welke mate hinder op kan treden vanuit de omgeving ter plaatse van het plangebied aan de Valkenierslaan 224 en 226 te Breda, waar de realisatie van diverse zorgwoningen mogelijk wordt gemaakt.

Hiertoe is een inventarisatie gemaakt van mogelijk belemmerende bestemmingen in de omgeving van het plan op basis van de vigerende bestemmingsplannen. In voorliggend onderzoek is voor de bestemmingsplannen "Overakker – Blauwe Kei", "IJpelaar", "Herziening diverse locaties in Breda" en de omgevingsvergunning "locatie Mathenesestraat 43 te Breda" beoordeeld welke bestemmingen relevant zijn en mogelijk hinder (geur, stof, geluid en gevaar) ter plaatse van het plangebied kunnen veroorzaken. Voor de bestemmingen die een overlap hebben met het initiatief is nader beschouwd welke bedrijven aanwezig zijn.

Uit het hinderonderzoek is gebleken dat de navolgende bedrijven een richtafstand hebben die een overlapping heeft met het plangebied:

- De Renaultspecialist, Mathenesestraat 45 (richtafstand geluid en gevaar)
- HVW Meubelatelier, Mathenesestraat 47a (richtafstand geluid en stof)

Om af te kunnen wijken van de aan te houden richtafstanden is een dossieronderzoek voor de Renaultspecialist uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor het aspect gevaar gemotiveerd afgeweken kan worden van de richtafstand van 10 meter. Door het ontbreken van een akoestisch onderzoek is het echter niet mogelijk om af te wijken van de richtafstand voor geluid. Om toch af te kunnen wijken van de richtafstand en aan te kunnen tonen dat de bedrijfsvoering van De Renaultspecialist niet belemmerd wordt door de planontwikkeling is het noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Voor de bedrijfsvoering van HVW Meubelatelier is geen milieudossier beschikbaar. Afwijken van de richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid is derhalve alleen mogelijk door het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Van de richtafstand van 10 meter voor stof kan gemotiveerd afgeweken worden aangezien in het Activiteitenbesluit milieubeheer reeds diverse voorschriften zijn opgenomen om stofhinder te voorkomen.

Conclusie milieuhinderonderzoek

Gebaseerd op de uitgangspunten van de VNG-publicatie, de vigerende bestemmingsplannen en de informatie van de gemeente Breda wordt geconcludeerd dat als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling de bedrijfsvoering van De Renaultspecialist (aspect geluid) en HVW Meubelatelier (aspect geluid) mogelijk belemmerd worden in de vigerende rechten die op grond van het bestemmingsplan toegekend zijn. Om gemotiveerd af te kunnen wijken van de richtafstanden is het noodzakelijk om voor beide bedrijfsvoeringen een akoestisch onderzoek uit te voeren. Uit de vervolgonderzoeken zal moeten blijken of de planontwikkeling mogelijk is.

Resultaten vervolgonderzoek

Ten aanzien van de conclusies van het milieuhinderonderzoek is het niet uit te sluiten dat er wat betreft het aspect geluid (industrielawaai), bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Hiertoe is de beoogde geluidssituatie ter plaatse nadere berekend en beoordeeld in het bijgevoegde Akoestisch onderzoek Industrielawaai.

De berekende geluidbijdrage is beoordeeld aan de hand van richtlijnen van de VNG-publicatie en de categorie indeling voor het akoestisch woon- en leefklimaat zoals het RIVM deze hanteert. De indirecte hinder is gezien de afstand en tussenliggende bebouwing, als niet relevant aangemerkt.

Langtijdgemiddelde

Uit onderzoek is gebleken dat voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de zorgwoningen als gevolg van de bedrijfsvoering van De Renaultspecialist 43 dB en de HVW Meubelatelier 48 dB, wordt berekend in de dagperiode. Hiermee wordt voor beide bedrijfsvoeringen voldaan aan de richtwaarden van 50 dB uit de VNG publicatie.

Maximale geluidniveaus

Voor de maximale geluidniveaus als gevolg van de reguliere activiteiten ter plaatse van de beschouwde bedrijven kan voldaan worden aan de richtwaarden van 70 dB uit de VNG publicatie. Als gevolg van laad- en losactiviteiten ter plaatse van HVW meubelatelier kan eveneens voldaan worden aan de richtwaarde van 70 dB van de VNG publicatie. Ten gevolge van de laad- en losactiviteiten bij De Renaultspecialist wordt ten hoogste 72 dB berekend. Dit wordt veroorzaakt door het wisselen van de metaalcontainer. Ter plaatse van de nieuwe zorgwoningen worden maximale geluidniveaus van ten hoogste 72 dB in de dagperiode acceptabel geachte, gezien:

- de optreden maximale geluidniveaus uitsluitend worden veroorzaakt door laad- en losactiviteiten die slechts 2 keer per jaar voor komen;
- de normen in het Activiteitenbesluit zijn niet van toepassing op laad- en losactiviteiten in de dagperiode.

Ruimtelijke ordening

Als gevolg van de cumulatieve geluidbelasting wordt ter plaatse van de nieuwe zorgwoningen ten hoogste 48 dB etmaalwaarde berekend, wat te kwalificeren is als een goed woon- en leefklimaat. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, de maximale geluidniveaus en de verkeersaantrekkende werken sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe zorgwoningen. Anderzijds zullen De Renaultspecialist en HVW Meubelatelier niet belemmerd worden in haar huidige bedrijfsvoering als gevolg van de realisatie van de zorgwoningen.

5.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Onderzoeken en rapportages

De bestaande functie werd gebruikt ten behoeve van wonen en een garagebedrijf. Hierbij zijn er in het verleden bodemsaneringen uitgevoerd doordat de bodem verontreinigd bleek. Hiertoe zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd en als bijlagen (bijlagen 4a t/m 4f) bij deze onderbouwing gevoegd:

- a. Nader bodemonderzoek Valkenierslaan 224 te Breda (6 mei 2015), opgesteld door BK ingenieurs BV;
- b. Beschikking melding artikel 28 Wet bodembescherming van het saneringsplan (22 oktober 2015), opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant;
- c. Toezichtformulier met controleverslagen bij start en tijdens de saneringswerkzaamheden (19 januari 2016), opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant;
- d. Opleveringsformulier sanering en evaluatie (13 februari 2016), opgesteld door TTO Sloop & Infra;
- e. Evaluatierapport Bodemsanering Valkenierslaan (8 juni 2016), opgesteld door BK ingenieurs BV;
- f. Beschikking saneringsverslag Valkenierslaan 224-226 te Breda (17 juni 2016), opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant.

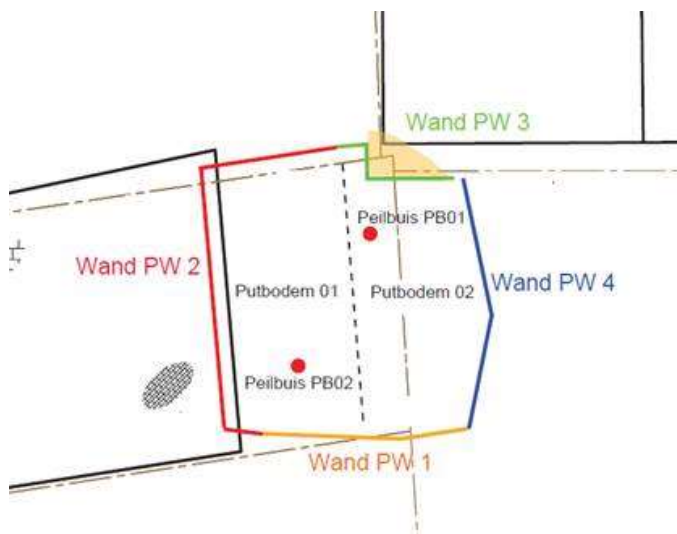
Beoordeling onderzoeksresultaten

Op basis van de beschikking op het saneringsplan was het doel van de sanering om de locatie geschikt te maken voor het gebruik wonen met tuin. Hiertoe diende de verontreiniging te worden verwijderd tot de tussenwaarden voor minerale olie en vluchtige aromaten. Ter plaatse van het buurperceel (M, 1883) zal niet ontgraven worden en wordt een eventuele restverontreiniging afgedekt met een folie. Indien er geen restverontreiniging boven de interventiewaarde is achtergebleven zijn er in principe geen gebruikersbeperkingen of nazorgmaatregelen.

Indien wel een interventiewaarde overschrijding is achtergebleven (bijv. op het buurperceel) dan gelden er gebruikersbeperkingen en/of nazorgmaatregelen. Over het algemeen betekent dat dat er niet zonder toestemming van het bevoegd gezag in de (sterk) verontreinigde grond(water) gegraven of gepompt mag worden en dat belanghebbenden (toekomstige eigenaren bijvoorbeeld) op de hoogte moeten worden gebracht over de aanwezigheid van de restverontreiniging. De restverontreiniging is verwijderd tot op of onder het niveau van de tussenwaarde. Uit de milieukundige verificatie blijkt dat de verontreiniging met minerale olie in de grond is verwijderd tot beneden de tussenwaarde behoudens de restverontreiniging onder bestaande bebouwing.

Voor de ontwikkeling van de locatie zijn er geen significante risico's; de locatie is geschikt voor het beoogde gebruik 'wonen met tuin'. De bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie, zware metalen, PCB's en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie en zink. Redelijk gangbare verontreinigingen in binnenstedelijk gebied. Gezien de exacte positie van bouwactiviteiten zal er geen contact optreden met de (eventuele) sterke (oliecomponenten) verontreiniging.

Voor een zeer klein deel van het perceel gelden gebruiksbeperkingen vanwege een restverontreiniging onder bestaande bebouwing, zie de gele vlek in onderstaande figuur. Ter plaatse van deze vlek dient de leeflaag van 0,5 meter in stand te worden gehouden. Er mag daarom niet zondermeer gegraven worden in deze hoek.



Figuur 11 Uitsnede uit een overzichtstekening met aangegeven restverontreiniging onder de bebouwing, Bron: Evaluatierapportage bodemsanering Valkenierslaan 224-226 (8 juni 2016), opgesteld door BK ingenieurs

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied heeft er een sanering plaatsgevonden welke op een juiste manier is uitgevoerd en is beoordeeld. Er geldt voor de locatie geen saneringsplicht meer en het plangebied is geschikt voor de functie 'wonen en tuin'. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect bodem voor het realiseren van onderhavig initiatief, in afwijking van de gebruiks- en bebouwingsregels uit het bestemmingsplan.

5.4 Watertoets

Uitgangspunt van het overheidsbeleid is dat in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure bijzondere aandacht wordt besteed aan het aspect waterhuishouding en riolering.

Gemeentelijk beleid

Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater is vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van de gemeente Breda. De zorgplichten hemel- en grondwater zijn in het door de gemeenteraad vastgestelde hemel- en grondwaterbeleidsplan uitgewerkt. Het hemel- en grondwaterbeleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Bij elke (her)ontwikkeling dient het water van kleine buien daar waar het valt te worden verwerkt (duurzaamheidseis). Voor een toename van verhard oppervlak gelden zwaardere eisen, ook extreem zware buien moeten ter plaatse kunnen worden opgevangen (veiligheidseis). Grondwater mag niet leiden tot structurele grondwateroverlast en vormt geen belemmering voor het grondgebruik. Voor de verwerking van overtollig grondwater hanteert de gemeente de volgende voorkeursvolgorde: verhogen waar het kan, bouwkundige aanpassingen waar mogelijk en als laatste afvoeren waar nodig. In alle gevallen geldt zuiveren waar het moet vanuit de gewenste waterkwaliteit.

Beleid waterschap

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen.

Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in de 'Keur waterschap Brabantse Delta 2015' en de 'Algemene regels waterschap Brabantse Delta' echter aangegeven dat voor locaties kleiner dan 2.000m², of voor locaties waar het verhard oppervlak met niet meer dan 2.000m² toeneemt geen infiltratie dan wel retentie toegepast hoeft te worden.

Oppervlakteverdeling

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling veranderen de mogelijkheden om oppervlakte te verharden, niet. Het terrein heeft een totale oppervlakte van 1.700m². In de bestaande situatie bedraagt het huidig verhard oppervlak circa 65%, wat neerkomt op 1.105m². In de toekomstige situatie is circa 1.580m² verhard. De verdeling van de oppervlaktes resulteren niet in een toename van verhard oppervlak groter dan 2.000m² waardoor er geen infiltratiecompensatie benodigd is. Ondanks dat er geen infiltratiecompensatie verplicht is, is er wel onderzocht of er infiltratiemogelijkheden op onderhavig plangebied te realiseren zijn.

Infiltratiemogelijkheden

Het gebrek aan fysieke ruimte voor het realiseren van een infiltratievoorziening is de belangrijkste reden waardoor dit in combinatie met onderhoudstechnische richtlijnen en een kostenaspect, niet als haalbaar wordt geacht. Om hiervoor bijzondere infiltratievoorzieningen (zoals ondergrondse voorzieningen) te realiseren, is er sprake van hoge kosten die niet opwegen tegen de beperkte verhardingstoename van dit (relatief) kleine plan. Ten opzichte van de huidige situatie worden er binnen het plangebied wel extra infiltratiemogelijkheden door on-/halfverharde ruimte gerealiseerd. Dit wordt doormiddel van zoveel mogelijk onbebouwde ruim-

te als groen in te richten en, daar waar mogelijk, verhardingen in de vorm van half verhardingen aan te leggen. Het hemelwater wordt afgekoppeld en zal via de oppervlakte infiltreren en, indien noodzakelijk bij meerdere buien, richting het rioolstelsel afgevoerd worden.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmering voor het realiseren van de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Wet Natuurbescherming

Door BTL is een quickscan in het kader van de Wet natuurbescherming opgesteld. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsbescherming

Uit de gegevens van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van het Nationaal Natuurnetwerk (hierna NNN) en Vogel- en Habitatrichtlijn. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel vormt van het NNN bevindt zich op ruim 2 km ten noordoosten van het plangebied. Onderhavige ontwikkeling heeft hier geen invloed op en de bescherming van het gebied welke onderdeel is van het NNN, reikt niet tot onderhavig plangebied en er is geen sprake van een stikstoftoename in vergelijking met de bestaande situatie.

Veldonderzoek en toetsing aan de Wet Natuurbescherming

Op 21 juni 2017 heeft een ecooloog van BTL een biotooptoets ter plaatse uitgevoerd. De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming is in de quickscan opgesplitst in drie regimes. Voor alle soorten waarvan het plangebied een betekenis kan hebben als permanent leefgebied of onderdeel van het foerageergebied, gelden verschillende beschermingsregimes:

Vogelrichtlijn jaarrond beschermde nesten

De bescherming van broedvogels is gericht op de aan- of afwezigheid van broedgevallen. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuwe nest te maken, deze nesten zijn alleen beschermd tijdens het broedseizoen. Het vernielen van nesten leidt tot overtreding van het verbodsartikel 3.1, lid 2 van de Wet natuurbescherming. Dit geldt voor nesten van vogels als de winterkoning en heggenmus. Verblijfplaatsen van vogels, die hun verblijfplaats het hele jaar door gebruiken of elk jaar terugkeren naar hetzelfde nest, zijn permanent beschermd. Echter ontbreken binnen het plangebied geschikte nestplaatsen in de bebouwing of in de vorm van passende beplanting. Negatieve effecten voor de huismus en gierzwaluw zijn uit te sluiten. In de omgeving van het plangebied komen soorten (bijvoorbeeld een koolmees) voor met categorie 5 van de vaste nesten. Deze nesten zijn alleen permanent beschermd in het geval zwaarwegende ecologische omstandigheden dit rechtvaardigen. Dergelijke vaste nesten zijn niet aangetroffen.

Daarnaast is het verboden om broedgevallen van vogels te verstoren, tenzij de verstoring geen wezenlijke invloed heeft op de staat van instandhouding van de betreffende soorten.

Nationaal beschermde soorten

Soorten als egel, bruine kikker, etc. zijn provinciaal vrijgesteld. Deze provinciale vrijstelling geldt als de voorgenomen ontwikkeling is te classificeren onder het wettelijke belang 'ruimtelijke ingrepen en – ontwikkelingen'.

Niet beschermde soorten

Voor niet bij de wet beschermde soorten en voor vrijgestelde soorten geldt alleen de algemene zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat de eigenaar de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Indien in onderhavig geval dieren worden aangetroffen, moeten deze de mogelijkheid krijgen om te vluchten. Eventueel kunnen dieren buiten de begrenzing van het werkterrein worden verplaatst.

Conclusie

Voor het uitvoeren van werkzaamheden is aandacht vereist voor de soortgroep: Broedvogels. Het advies is om werkzaamheden, voor zowel sloop als bouw, uit te voeren buiten het broedseizoen (maart t/m augustus) van vogels. Mogelijke overtreding van verbodsbepalingen worden daarmee voorkomen. Indien wel binnen het broedseizoen gewerkt wordt, is het nodig om alle aanwezige vogelnesten in beeld gebracht moeten worden door een deskundige. Er zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor onderhavige afwijking van het bestemmingsplan.

5.6 Cultureel erfgoed en Archeologie

Bij de ontwikkeling van functies dient rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische erfgoedwaarden en archeologische waarden.

Cultureel Erfgoed

In de nota 'Erfgoed in context Erfgoed Visie 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 de ruimtelijke onderbouwing 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

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 verwachting 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 wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Programma van Eisen - Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

Door de Antea Group is een Programma van Eisen opgesteld voor het uitvoeren van een inventariserend veld onderzoek middels proefsleuven (IVO-P). Dit programma van eisen is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Dit Programma van Eisen heeft betrekking op een inventariserend en waardestellend proef-

sleuvenonderzoek van het plangebied Valkenierslaan 224-226 in de gemeente Breda. De ontwikkeling bestaat voornamelijk uit de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van een tweetal gebouwen met zorgwoningen waarbij bodemverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden en daarom dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De grondwerkzaamheden gaan dieper dan 0,30 meter onder maaiveld.

In de huidige vigerende bestemmingsplan 'Overakker - Blauwe Kei' uit 2013 en 'Ijpelaar' uit 2011 is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Daarbij geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100 m² of meer die de bodem dieper dan 30 cm beneden maaiveld gaan verstoren. Deze verplichting volgt uit de hoge archeologische verwachting die het plangebied heeft op de Archeologische Beleidskaart Breda. Door de herontwikkeling wordt de ondergrond geroerd. Het is dan ook van belang de archeologische verwachting nader te toetsen en eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen.

Voorwaarde bouw

In de onderbouwing en in de latere vergunningprocedure, wordt de voorwaarde opgenomen dat het archeologisch onderzoek, zoals verwoord in het PvE, dient te worden uitgevoerd na de bovengrondse sloop en het kappen van de bomen maar voorafgaand aan de bouw. Tot de randvoorwaarden die hier gesteld zijn, behoren onder meer het verantwoord omgaan met het archeologisch erfgoed in de gemeente en het behoud (al dan niet in situ) van behoudenswaardige archeologie conform de Erfgoedwet 2016 en 'Erfgoed in context. ErfgoedVisie Breda 2008-2015'. Het bijgevoegde Programma van Eisen is geldig om voor het voorliggende plan, behalve in het geval van wijziging in wet- of regelgeving, de afwijkingsprocedure te voeren. Indien er wijzigingen in het plan worden aangebracht dient het PvE hierop aangepast te worden. In die gevallen dient er in overleg met het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, bezien te worden of het PvE dient te worden aangepast dan wel dat het voorliggende PvE gehandhaafd kan blijven. Dan zou er tevens opnieuw een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.

Eindrapportage

Het eindrapport dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag alvorens het project als afgerond kan worden beschouwd. In de rapportage dient een selectieadvies te worden opgenomen. Mede op basis van dit selectieadvies neemt het bevoegd gezag een selectiebesluit. Afhankelijk van het selectiebesluit kan worden aangevangen met de civieltechnische werkzaamheden of dient de volgende stap in de Archeologische Monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) worden gezet.

Conclusie

Middels het bijgevoegde PvE kan de afwijkingsprocedure doorlopen worden. Er zijn vooralsnog geen onoverkomenlijkheden inzake het aspect archeologie en cultuurhistorie. Na de bovengrondse sloop en het kappen van de bomen, dient voorafgaand aan de bouw en bodemingrepen, het proefsleuvenonderzoek conform PvE uitgevoerd te worden.

5.7 Beoordeling Milieueffectrapportage

De beoordeling van de milieueffectrapportage is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit, die genoemd staat in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, mogelijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Alleen voor deze activiteiten geldt een m.e.r.-beoordeling. Als een activiteit genoemd staat in onderdeel D en deze worden vastgelegd in een kader stellend plan geldt tevens een m.e.r.-plicht.

Onderzoek

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van een groeps-woon-zorg-complex ten behoeve van 24 woonzorgeenheden. Deze activiteit valt niet onder onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, dus er is geen milieueffectrapportage verplicht. De activiteit valt eveneens niet binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 100 hectare of een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat. Gezien de aard van de ontwikkeling en de plaats van het project is een m.e.r.-beoordelingsplicht ook niet aan de orde.

Op basis van de voor dit bestemmingsplan onderzochte milieuaspecten, zie hiervoor de voorgaande paragrafen, en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredige nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Vanuit het Besluit milieueffectrapportage zijn er geen belemmeringen voor de afwijking van het bestemmingsplan die met middels deze ruimtelijke onderbouwing zijn toegelicht.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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 afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 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.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van onderhavig planinitiatief is een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer voor het verhalen van eventuele planschadekosten. Initiatiefnemer krijgt legeskosten doorberekend conform de legesverordening van de gemeente Breda.

7 COMMUNICATIE

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op het opheffen van het strijdig planologisch gebruik en bouwen in strijd met de bouwregels. 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.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken, voor een ieder, 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 een definitief besluit over het afgeven van de omgevingsvergunning.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze opnieuw voor zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant en later eventueel in hoger beroep gaan 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.