

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35
4811 GB Breda
076 – 5225262
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
email
internet
kvk Breda

Compositie 5
stedenbouw bv



Gemeente Breda

Bijlage 15 bij besluit
2017/2532-V1

V&L

Gemeente Breda

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning
“Zonnebloemstraat 3, Breda”



Projectnummer: 171093
Datum: 23 januari 2018

Gemeente Breda

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning
“Zonnebloemstraat 3, Breda”

Projectleider:	Dhr. drs. ir. W.J.J Leenders
Projectmedewerker:	Dhr. mr. T. Elsmann
Status:	Ontwerp

Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel en reikwijdte omgevingsvergunning	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
1.5	Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Nieuwe situatie	5
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Nationaal beleid	9
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Gemeentelijke beleid	17
4	PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodem	22
4.3	Waterhuishouding	24
4.4	Erfgoed	27
4.5	Natuurbescherming	29
4.6	Akoestiek wegverkeerslawaaï	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering	32
4.8	Externe veiligheid	33
4.9	Luchtkwaliteit	38
4.10	Kabels en leidingen	40
4.11	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
5.1	Algemeen	45
5.2	Kostenverhaal	45
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Procedure	47
7	CONCLUSIE	49

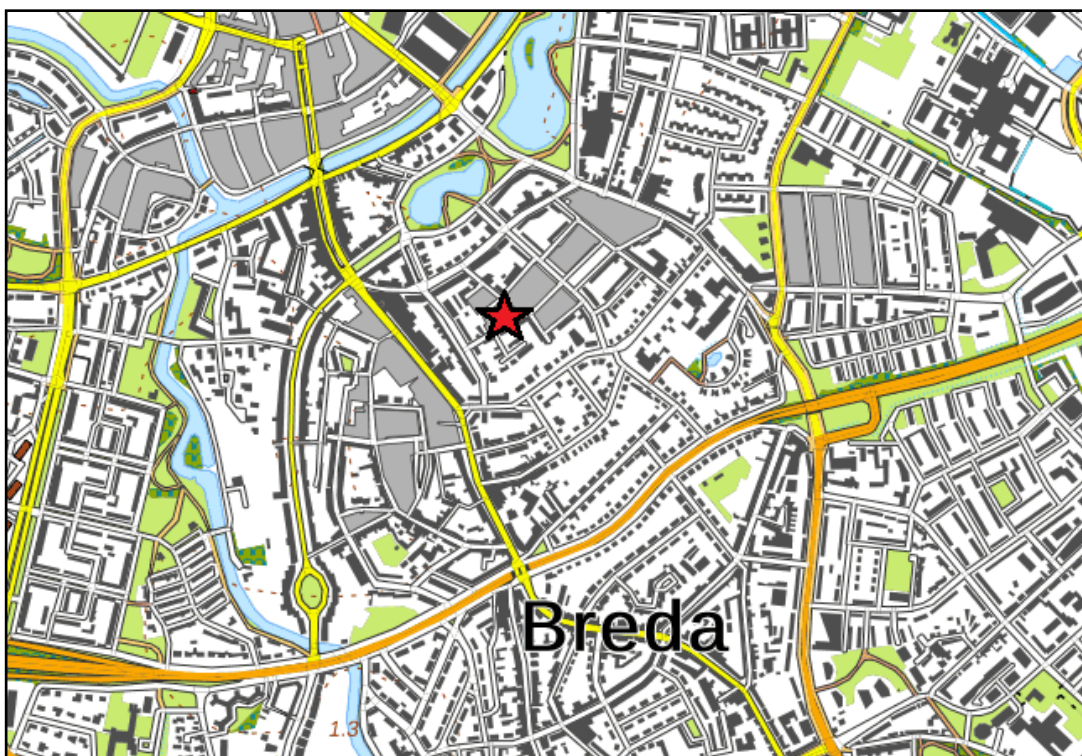
Bijlagen

Bijlage 1 - Saneringsonderzoek

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 - Aanvullend bodemonderzoek PAK-verontreiniging

Bijlage 4 - Standaardadvies veiligheidsregio Midden- en West-Brabant



Uitsnede topografische kaart, waarop de projectlocatie is weergegeven met een rode ster (Bron: PDOK Viewer, 2017).

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zonnebloemstraat 3 in de woonwijk Zandberg in Breda ligt een braakliggend stuk grond waarop voorheen een garagebox stond. Het voornemen bestaat om deze locatie een nieuwe twee-onder-een-kapwoning te realiseren (in totaal twee woningen). Het plan maakt onderdeel uit van een breder herontwikkelingsplan, waarbij tevens het naastgelegen monumentale voormalige bedrijfspand wordt gerestaureerd en omgezet naar een woonfunctie. Een deel van het terrein van deze locatie wordt aangewend voor de realisatie van parkeervoorzieningen bij de tweekapper.

Het realiseren van de twee woningen is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan "Zandberg", vastgesteld d.d. 30 juni 2013. Om de woningbouw mogelijk te maken is het noodzakelijk om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Door de gemeente Breda is aangegeven dat daaraan in principe medewerking kan worden verleend. In het kader van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan is ten behoeve van de omgevingsvergunning voor planologisch afwijken een ruimtelijke onderbouwing benodigd, waarin omschreven wordt op welke wijze de situatie gewijzigd wordt en waarom dit passend is binnen het vigerend beleid (met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan) en de omgeving. Dit zogenaamde 'projectafwijkingbesluit' doorloopt een separate (uitgebreide) procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ten behoeve van het mogelijk maken van de woningen in het voormalige bedrijfspand is reeds een separate planologische procedure doorlopen conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo. Dit gedeelte van de herontwikkeling maakt derhalve geen onderdeel uit van de onderhavige aanvraag, die uitsluitend toeziet op de tweekapper.

1.2 Doel en reikwijdte omgevingsvergunning

In de Wabo is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening. In artikel 2.12, eerste lid, onder a, is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de afwijkingsregels van het vigerende bestemmingsplan “Zandberg” van de gemeente Breda, zoals vastgesteld d.d. 20 juni 2013 (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1). De ontwikkeling valt ook niet aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo te nemen, aan de hand van het doorlopen van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Omdat het planvoornemen passend is binnen de ‘Algemene verklaring van de Raad’ van de gemeente Breda (maximaal 10 woningen, maximaal 10 meter hoog), is geen verklaring van geen bezwaar nodig van de raad en is de bevoegdheid met betrekking tot beslissing op de vergunning gedelegeerd naar de afdeling Vergunningen.

Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig; door middel van deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige project van het bestemmingsplan afgeweken.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied waar de ontwikkeling is voorzien, is gelegen aan de Zonnebloemstraat. Deze straat ligt in de wijk Zandberg in Breda. Het plangebied omvat de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Breda, sectie D, nummers 8504 en 6668 (deels) en heeft een oppervlakte van circa 343 m². Het gebied wordt aan alle zijden omsloten door (de achtertuinen van) bestaande bebouwing, uitgezonderd aan de oostzijde, alwaar het tot woningen omgevormde voormalige bedrijfspann met bijbehorend erf de begrenzing vormt.



Satellietfoto waarop het plangebied is weergegeven met een blauw kader (Bron: PDOK Viewer, 2017).

1.4 Geldend bestemmingsplan

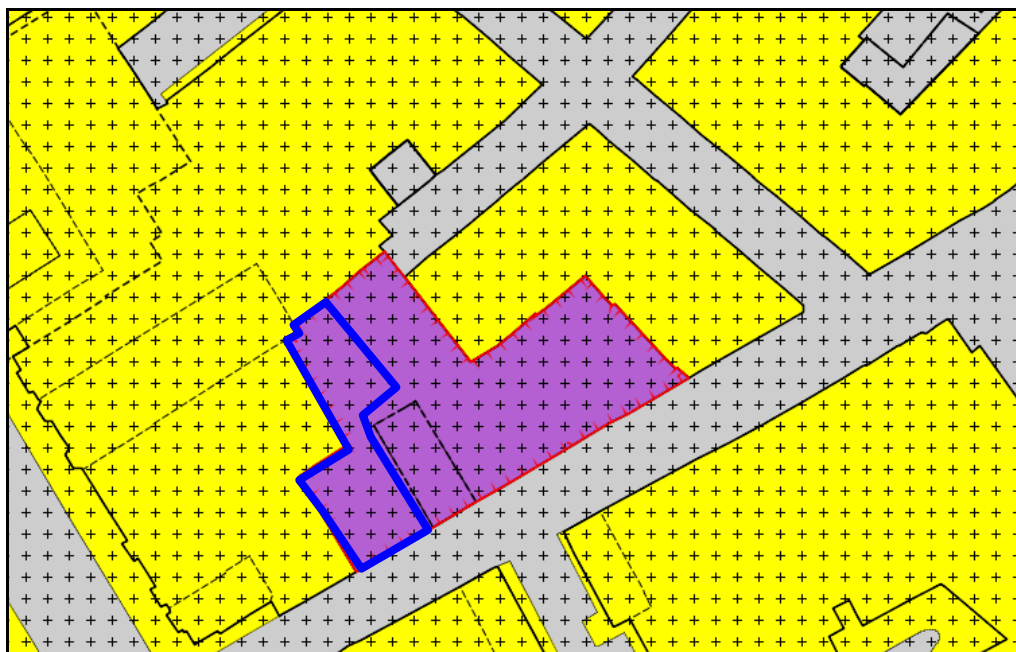
Toetsingskader

Op 20 juni 2013 is door de gemeenteraad van Breda het bestemmingsplan “Zandberg” vastgesteld, dat d.d. 9 juli 2014 onherroepelijk is geworden. Op basis van dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’. Deze bestemming laat (bestaande) bedrijven toe binnen milieucategorie 1 en 2.

Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ toegekend aan het plangebied. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden. Ook is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2’. Deze zone maakt het mogelijk de gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’.

Beoordeling

Het planvoornemen voor de realisatie van een tweekapper past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Teneinde het planvoornemen tot uitvoer te kunnen brengen, dient van de juridisch-planologische regeling te worden afgeweken. Dit kan op twee manieren. Allereerst bestaat de mogelijkheid om door middel van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan af te wijken. Ten tweede kan worden gekozen voor de omgevingsvergunning met afwijking. De laatstgenoemde procedure is alleen mogelijk indien het plan volledig is uitgewerkt. Dit is het geval, zodat van de mogelijkheid tot afwijking gebruik wordt gemaakt. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de argumentatie bij deze afwijking.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Zandberg”, waarop het plangebied is weergegeven met een blauw kader (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

Conclusie

Het voorliggende plan is op het volgende aspect in strijd met het vigerende bestemmingsplan:

- Het is binnen de bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan om woningen te realiseren.

Door middel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat het planvoornemen, in afwijking van het bestemmingsplan, toch een aanvaardbare invulling van het plangebied betekent.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven, waarbij wordt ingegaan op zowel de omgeving als de locatie zelf. Tevens wordt aangegeven wat de ontwikkeling inhoudt en welke uitgangspunten gelden voor de realisatie van het plan. In hoofdstuk 3 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld waaraan het initiatief wordt getoetst. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de milieukundige randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 worden de resultaten van de planologische procedure behandeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een conclusie en afweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan gegeven.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Ontstaansgeschiedenis

De wijk Zandberg ontleent haar naam aan het zand dat uit het brede dal van de Mark door de overheersende westenwind naar de overzijde van de rivier werd geblazen. Hieraan danken ook de Bieberg, Belcrumberg en Strikberg hun naam. Het gehucht Zandberg wordt vanaf eind negentiende eeuw uitgebreid met herenhuizen en statige villa's. Na de annexatie van grote delen van Ginneken, Teteringen en Princenhage, breidt Breda vanaf de jaren 30 op planmatige schaal verder uit en worden de gebieden tussen de bestaande lintbebouwing verder verdicht.

In het bestemmingsplan "Zandberg" is aangegeven dat in het bedrijfspand aan de Zonnebloemstraat de voormalige chemische wasserij van Posthumus was gevestigd. In het bestemmingsplan "Breda-Zuid" waren deze panden opgenomen in een ontwikkelingslocatie. Op de percelen is sprake van een bodemverontreiniging, die de herontwikkeling van de panden tot op heden heeft geblokkeerd. Bovendien zijn de aangrenzende panden Zonnebloemstraat 5 en 7 aangemerkt als monument, wat inhoudt dat herontwikkeling slechts mogelijk is indien de monumentale waarde van de panden wordt gerespecteerd.

Ruimtelijke structuur

De locatie waar de twee nieuwe woningen komen te staan is sinds de sloop van de voormalige garagebox onbebouwd. Het gedeelte van het plangebied waar de parkeervoorzieningen bij de woningen zijn voorzien is eveneens onbebouwd en behoorde toe aan het erf van het voormalige bedrijfspand. De locatie is aan alle zijden omsloten door bestaande en nog te realiseren woningen, waarmee in functioneel opzicht sprake is van een overwegende woonfunctie in de directe omgeving.

2.2 Nieuwe situatie

Planvoornemen

Het voornemen is om op het adres Zonnebloemstraat 3 twee nieuwe woningen op de richten in de vorm van een tweekapper. Ter plaatse van het achterterrein van het bestaande voormalige bedrijfspand aan de oostzijde van de nieuwe woningen worden parkeervoorzieningen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Ranonkelstraat.

Stedenbouwkundige onderbouwing

Het plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen in drie bouwlagen op de locatie van een voormalige garagebox. Dit heeft een positief effect op het straatbeeld ter plaatse. De bouwstijl van de nieuwe twee-onder-een-kapwoningen doet geen afbreuk aan het beeldbepalende karakter van het naastgelegen monumentale voormalige bedrijfspand, maar refereert daar juist aan.

De beide woningen beschikken over een eigen buitenruimte/achtererf. Aan de achterzijde van het behouden monumentale deel van het voormalige bedrijfspand wordt een klein, afsluitbaar hofje gerealiseerd dat gebruikt kan worden ten behoeve van het parkeren voor zowel de woningen in het voormalige bedrijfspand als voor de tweekapper. Voor het overige verandert er weinig aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van de aanwezige bebouwing en verkeersstructuur.



Situatietekening beoogde planopzet (Bron: Stan Aarts architecten | adviseurs).

Architectonische inpassing

Het voormalige bedrijfspand heeft met name een interne verbouwing ondergaan, waardoor de architectonische uitstraling aan de straatzijde nauwelijks wijzigt. De twee-onder-een-kapwoning sluit qua hoogte aan op het hogere gedeelte van het bedrijfspand en ook qua kleur aan op de westelijk gelegen woning aan de Zonnebloemstraat 1. Met de nieuwbouw van de tweekapper wordt dus verbinding gezocht met de naastgelegen bebouwing.



Impressie nieuwe woningen als onderdeel van het totale plan voor herontwikkeling van de locatie Zonnebloemstraat 3 en 5-7 (Bron: Stan Aarts architecten | adviseurs).

Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Breda de herijking van de Nota Parkeer- en Stallingsbeleid Breda uit 2004 vastgesteld. Gewijzigde maatschappelijke trends ten opzichte van het autobezit en –gebruik gaven aanleiding om het beleid opnieuw te bekijken. Een van de veranderingen heeft betrekking op de hoogte van de parkeernormen. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning dient derhalve getoetst te worden aan de nieuwe normen.

Beoordeling

De gemeente Breda onderscheidt bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen drie gebieden: centrum/spoorzone, schil en overig gebied. Het plan aan de Zonnebloemstraat is gelegen in het overig gebied. De parkeernormen zijn als volgt:

Eengezinswoning	1,9 parkeerplaatsen
Meergezinswoning, appartement e.d.	1,5 parkeerplaatsen
Kamerhuur, atelier e.d.	0,6 parkeerplaatsen
Studentenwoning	0,3 parkeerplaatsen
Bejaardenzorgwoning, aanleunwoning	0,6 parkeerplaatsen

Voor de twee nieuwe woningen bestaat een parkeerbehoefte van $2 \times 1,9 = 3,8$ parkeerplaatsen. Binnen het plangebied worden in totaal 4 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Wat de verkeersbewegingen betreft kan worden aangegeven dat het plangebied wordt ontsloten via de Zonnebloemstraat en de Ranonkelstraat. Via deze laatste straat zijn de parkeerplaatsen bereikbaar die aan de noordzijde van het plangebied zijn gesitueerd. Beide erftoegangswegen bieden voldoende ruimte om de extra verkeersbewegingen te faciliteren.

Conclusie

Voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied en de verkeersbewegingen die hiermee gepaard gaan, worden, gezien de aard en omvang van het planvoornemen geen problemen voorzien. Het parkeren wordt volledig binnen het plangebied opgelost.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

De gemeente Breda heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijk beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor deze ruimtelijke onderbouwing relevante structuurvisies en verordening per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige project.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

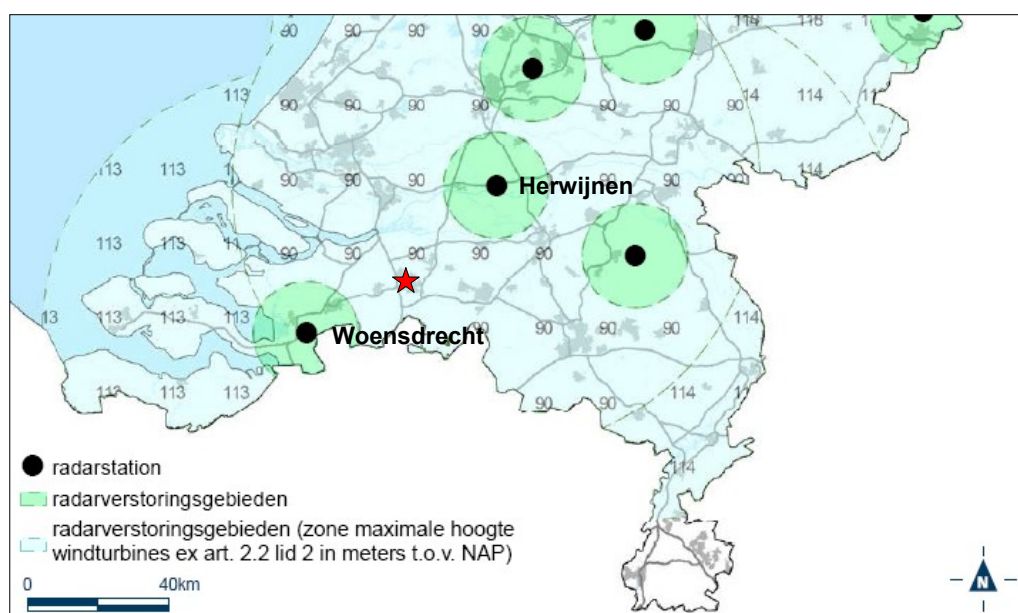
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van ruimtelijke plannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is een regel uit het Barro van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot de radarverstoringsgebieden van radarstations Herwijnen en Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 juli 2016, bijlage 9). Als gevolg van het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen geldt een maximale hoogtemaat van 90 meter voor op te richten windturbines. Met betrekking tot het radarverstoringsgebied van Woensdrecht geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor alle bouwwerken. In het onderhavige plan worden geen windturbines of bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk gemaakt.



Situering radarverstoringsgebieden radarstations Woensdrecht en Herwijnen. Het plangebied ligt ter hoogte van de rode ster.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder verduidelijkt. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van twee woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet verder te worden doorlopen.

Ook al is geen sprake van een formele toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Wel kan op basis van de Regionale agenda Wonen 2017 deel A, RRO West-Brabant 1 december 2016, worden gesteld dat er sprake is van een behoefte inzake de beoogde woningbouw. De regionale woningbouwopgave 2016 t/m 2025 voor Breda bedraagt 8.275 woningen. Daarvan behoren slechts 5.803 woningen (70%) tot de harde plancapaciteit. De twee extra woningen die het onderhavige plan mogelijk maken, dragen (in zeer geringe mate) bij aan het verwezenlijken van de regionale woningbouwopgave.

Subregio Breda e.o.	regionale woningbouw opgave 2016 t/m 2025	gemeentelijke woningbouwprogramma				
		totale plan capaciteit	harde plancapaciteiten			
			totaal		2016 t/m 2025	
			ab.	%	ab.	%
Alphen-Chaam	355	365	127	36%	127	36%
Baarle-Nassau	100	306	203	203%	197	197%
Breda	8.275	7.652	5.803	70%	5.803	70%
Drimmelen	875	1.017	465	53%	342	39%
Etten-Leur	1.375	1.500	921	67%	921	67%
Geertruidenberg	630	638	280	44%	256	41%
Oosterhout	1.900	2.806	1.471	77%	1.420	75%
Zundert	755	811	298	39%	298	39%
Subtotaal	14.265	15.095	9.568	67%	9.364	66%

Regionale woningbouwopgave per gemeente 2016 t/m 2025, subregio Breda e.o. (Bron: Regionale agenda Wonen 2017 deel A, RRO West-Brabant).

Onderhavig project vindt plaats binnen stedelijk gebied. Hiervoor is een garagebox gesloopt. Daarmee worden gronden binnen bestaand stedelijk gebied benut.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief onder de gestelde ondergrens is gelegen en dat derhalve niet behoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010, partiële herziening 2014

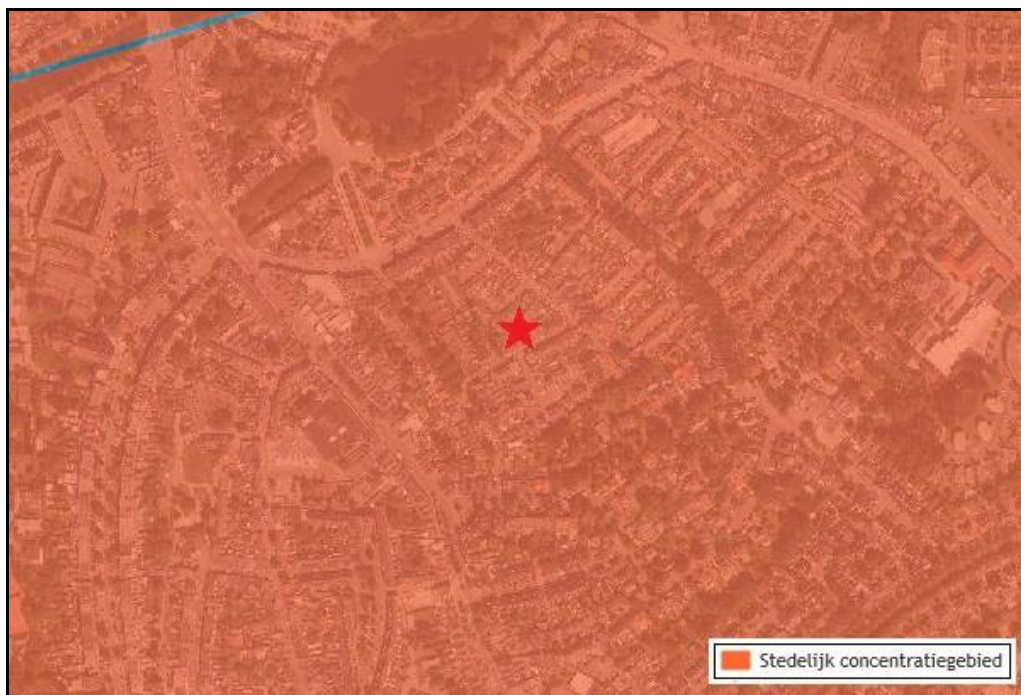
Toetsingskader

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). 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 genoemde visie in de partiële

herziening is verder vertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.



Combinatiekaart van de structurenkaart SVRO 2014 en een satellietfoto, waarop de projectlocatie is aangeduid met een rode ster (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

Beoordeling

De projectlocatie is op de structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Binnen de stedelijke structuur streeft de provincie Noord-Brabant naar het volgende:

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische clusters.

Voor onderhavig project geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Dit betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Het accent ligt dan ook op inbreiden en herstructureren. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten

binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt.

De beoogde ontwikkeling is een voorbeeld van intensivering van ruimtegebruik. Op een binnenstedelijke locatie wordt een voormalige bedrijfslocatie getransformeerd ten behoeve van het wonen. Zodoende draagt het plan bij aan het doel om verstedelijking zo veel mogelijk te concentreren en om zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

Conclusie

De beoogde plannen in het plangebied zijn passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte".

Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze verordening stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkelingen, de kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, de ontwikkeling van de veehouderijsector en de toegestane functies in de buiten stedelijke gebieden. De genoemde regels zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking getreden op 15 juli 2015. Tevens heeft een Veegronde 2016 plaatsgevonden, waardoor de Verordening ruimte laatst gewijzigd in werking is getreden per 8 december 2016. Per 15 juli 2017 is een geconsolideerde versie van de Vr 2014 beschikbaar, getiteld 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Artikel 4 - Bestaand stedelijk gebied

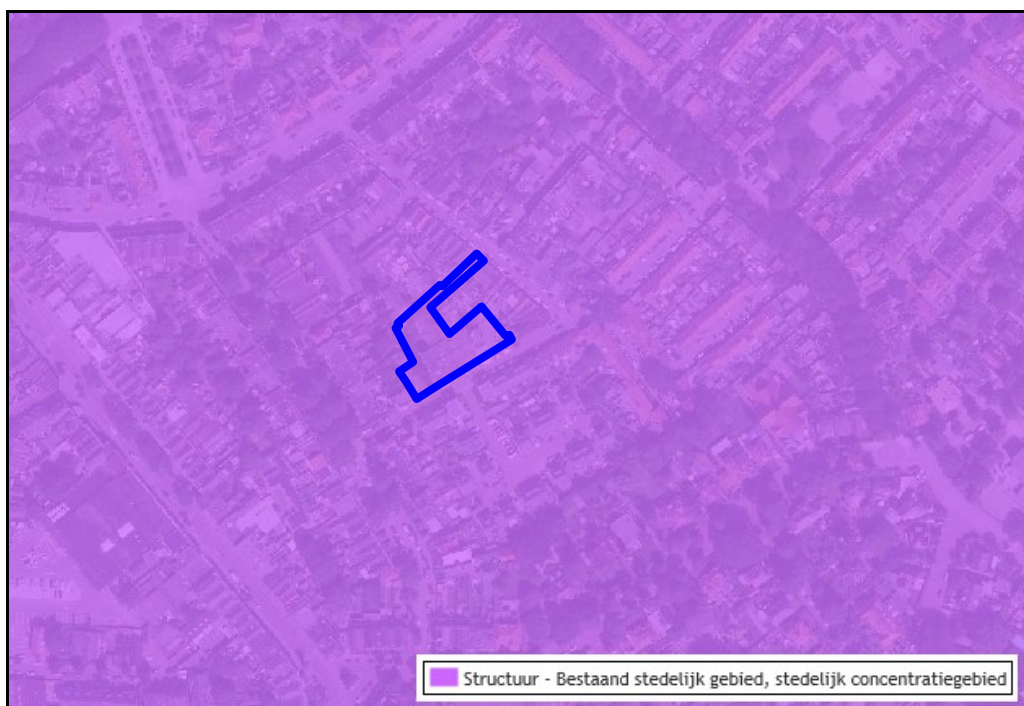
Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen

gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij -binnen de grenzen van andere wetgeving- om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied van Breda, dat is aangewezen als een stedelijk concentratiegebied. De woningbouw is passend binnen de hoofduitgangspunten van het beleid ten aanzien van deze gebieden (zoals bepaald in lid 4.1 en lid 4.2), aangezien hierdoor verdere concentratie en verdichting plaatsvindt van het bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen van Verordening ruimte 2014, waarop het plangebied is weergegeven met een blauw kader.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige planvoornemen passend is binnen de regels uit de Verordening ruimte 2014 aangaande het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3 - Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling

Het planvoornemen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in het realiseren van twee woningen, door middel van transformatie van een voormalige bedrijfslocatie. Daarmee is sprake van compact en zorgvuldig ruimtegebruik. Wat betreft vormgeving en maatvoering wordt de nieuwbouw afgestemd op de bestaande woningen in de directe omgeving, alsmede op het monumentale voormalige bedrijfspand. Ook in functioneel opzicht sluit het plan aan bij de omgeving van het plangebied, waarin uitsluitend bestaande woningen zijn te vinden. Tot slot vinden er geen wijzigingen plaats in de aanwezige infrastructuur.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4 Gemeentelijke beleid

Structuurvisie ‘Breda 2030, keuzes maken in een dynamische tijd’

Toetsingskader

De structuurvisie “Breda 2030, keuzes maken in een dynamische tijd”, vastgesteld door de raad op 26 september 2013, bestaat uit een ruimtelijke visie en een beleidsvisie. De ruimtelijke visie gaat in op de kernwaarden, het fundament en de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor Breda. In de beleidsvisie wordt per thema aangegeven welke koers de gemeente Breda wil varen.

Ruimtelijke visie

Binnen de ruimtelijke visie wordt aangegeven dat Breda zes kernwaarden hanteert. Voor onderhavig plangebied is met name de kernwaarde ‘Stad, dorpen en buitengebied horen bij elkaar’ van belang. Ten aanzien van deze kernwaarde hecht de gemeente Breda veel waarde aan de eigen identiteit van wijken en dorpen en de afwisseling daartussen. Een duurzame samenhang tussen de verschillende gebieden is een belangrijk uitgangspunt voor de toekomst.

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), 'Breda Mozaïek' (people) en 'Knooppunt Breda' (profit). Voor onderhavig planvoornemen is vooral het 'Breda 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 woningbehoefte. 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, ook de verbouw van kantoren tot woningen is een nader te verkennen optie. 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.

Beoordeling

Onderhavig voornemen voorziet in de transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar woningen, waarvoor een oude garagebox is afgebroken. Deze wordt vervangen door een twee-onder-een-kapwoning (twee eengezinswoningen) die de verbinding zoekt tussen het voormalige bedrijfspand aan de oostzijde en de overige bestaande bebouwing in de straat. Derhalve is sprake van een aanvulling op de bestaande woningvoorraad van Breda en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de structuurvisie.

Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd

Toetsingskader

In vervolg op de Structuurvisie Breda 2030 heeft de gemeenteraad op 19 december 2013 de "Woonvisie Breda, wonen in een dynamische tijd" vastgesteld. Kernthema's zoals benoemd in de structuurvisie zijn uitgewerkt in de woonvisie. Deze woonvisie beschrijft de nieuwe ontwikkelingen in het woongebied op een stedelijk en richtinggevend niveau. De detaillering en nadere uitwerking komt aan de orde in het nog op te stellen Uitvoeringsprogramma.

In de woonvisie staat het bieden van een passend en duurzaam (t)huis aan iedereen centraal. Om dit te behouden en te versterken wordt uitvoering gegeven aan drie ambities:

- Zorg 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. Er wordt ingezet 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.

Voor wat betreft nieuwbouw wordt in de Woonvisie Breda aangegeven dat men aan wil sluiten bij de reële vraag naar woningen vanuit bewoners die willen verhuizen. In het kader van stedelijke programmering wordt ingezet op kwalitatieve planaanpassing. Daarmee hoopt de gemeente meer aansluiting te krijgen bij de effectieve vraag. De daadwerkelijke realisatie van plannen staat centraal. De sleutel voor investeringen in nieuwbouw ligt vooral bij partijen in de markt, zoals bouwers, beleggers, corporaties en consumenten. Over de hoeveelheid (nieuwbouw)woningen die de gemeente Breda jaarlijks kan opnemen, worden in het Regionaal Ruimtelijk Overleg afspraken gemaakt. In paragraaf 3.2 is hier reeds op ingegaan.

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.

Het bevorderen van de doorstroming binnen de huursector is nodig om scheefheid tegen te gaan. Voor midden- en hogere inkomens dient de keuze te worden vergroot door een verruiming van het aanbod in het vrije huursegment. Om doorstroming binnen de huur- en koopsector te kunnen bewerkstelligen, is inzet nodig van betrokken marktpartijen zoals corporaties, projectontwikkelaars, makelaars en bouwbedrijven.

Beoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van twee woningen in bestaand stedelijk gebied. Het betreft kleine woningen die geschikt zijn voor starters of doorstromers. Dit sluit aan op het streven om een kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad te bewerkstelligen.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan op de uitgangspunten van de woonvisie.

Uitvoeringsagenda van de woonvisie

Toetsingskader

In december 2014 is de "Uitvoeringsagenda van de Woonvisie" vastgesteld. In deze uitvoeringsagenda wordt richting gegeven aan de uitvoering van de vier kernopgaven uit de Woonvisie:

1. Een aantrekkelijke en betaalbare woning voor iedereen;
2. Aantrekkelijk wonen voor iedereen: specifieke opgaven;
3. Een prettige woonomgeving;
4. Duurzaam wonen en leven.

Parallel aan deze Uitvoeringsagenda wordt een nieuwe set van prestatieafspraken met de drie Bredase woningcorporaties gemaakt. 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 er sprake is van aantrekkelijke wijken.

Beoordeling en conclusie

Het voorgenomen initiatief sluit aan bij de kernopgaven die eerder in de Woonvisie zijn gegeven. Derhalve wordt voldaan aan de uitvoeringsagenda.

Duurzaamheidsvisie

Toetsingskader

Op 3 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Breda de Duurzaamheidsvisie 'Breda 2030' vastgesteld. De visie is opgesteld ter vervanging van de voorgaande visie, welke in 2015 afliep. Met deze visie wordt getracht een invulling te geven aan het begrip duurzaamheid en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet. Regels worden vereenvoudigd zodat het straks makkelijker is om projecten te starten. Met deze duurzaamheidsvisie worden enkele hoofdlijnen vastgelegd die nodig zijn voor de Omgevingswet.

Beoordeling en conclusie

Het planvoornemen draagt bij aan de duurzaamheidsvisie door bij de realisatie gebruik te maken van de meest recente isolatiematerialen en -technieken. Tevens worden zonnepanelen geplaatst op het platte dak onder een hoek van 30° en gericht op het zuiden.

4 PLANOLOGISCHE- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Volgens artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- erfgoed;
- natuurbescherming;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in de paragraaf over luchtkwaliteit uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn twee onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r. óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

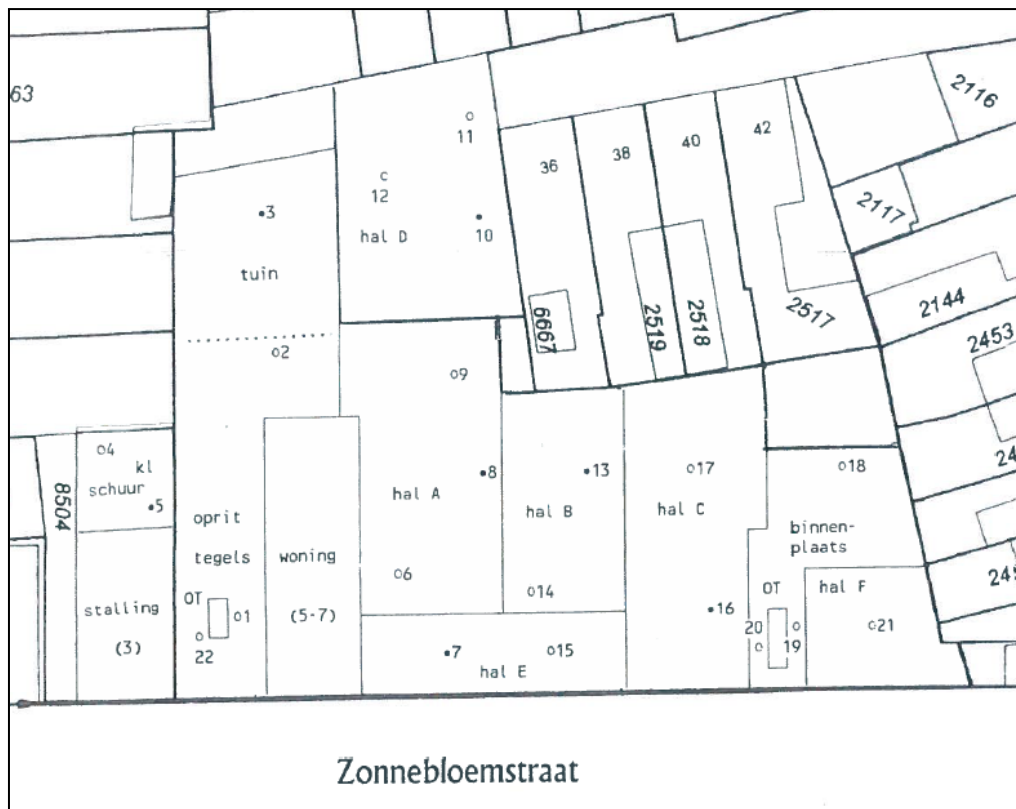
Beoordeling

Door de provincie Noord-Brabant is in 1999 vastgesteld dat er sprake is van ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging ter plaatse van de projectlocatie. Dit is het gevolg van de jarenlange exploitatie van het pand als chemische wasserij. In 2016 is een saneringsplan opgesteld waarmee de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant in datzelfde jaar namens de gemeente Breda heeft ingestemd. Het saneringsplan is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Dit saneringsonderzoek bestaat uit een drietal fasen, waarvan fase 1 is voltooid en fase 2 is gestart (dat is een monitoringsperiode van enkele jaren). Voor fase 3 dient nog een saneringsplan te worden ingediend, hetgeen als voorwaarde wordt opgenomen in de te verlenen omgevingsvergunning. Deze laatste fase, de reiniging van de grond, zal voorafgaand aan de bouw zijn uitgevoerd.

In mei/juni 2016 is door Mulder Consultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de herontwikkelingslocatie als geheel, in navolging van het saneringsplan. De rapportage daarvan is als bijlage 2 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het verkennend bodemonderzoek is het volgende gebleken:

- Het ophoogzand, zoals gebruikt ter plaatse van Hal A, Hal B en Hal E, is geheel schoon is.
- In de bovengrond op het westelijke terreindeel en ter plaatse van de huidige tuin is sprake van lichte verontreinigingen, die echter geen belemmering vormen voor het voorgenomen gebruik van de gronden.
- De ondiepe ondergrond is op het noordwestelijke terreindeel licht verontreinigd, echter dit heeft geen consequenties voor het voorgenomen gebruik.
- Ter plaatse van de 2 gesaneerde ondergrondse olietanks is de ondergrond op grondwaterniveau zintuiglijk en analytisch schoon voor olie.
- De bodemlaag in Hal D is matig verontreinigd.
- Onder betonvloer van Hal C (oostelijke terreindeel) is sprake van een sterke bodemverontreiniging.

Aanbevolen wordt om de sterke verontreiniging in het oostelijke terreindeel nader te onderzoeken, teneinde de exacte omvang van de verontreiniging te bepalen. Tevens dient in overweging te worden genomen om de matige verontreiniging in hal D nader te onderzoeken.



Situatieschets met locaties boringen

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de sterke verontreiniging op het oostelijke terreindeel. De rapportage van het aanvullende onderzoek is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de onderzoeksresultaten komt naar voren dat de vlek van de verontreiniging een diameter heeft van circa 5 meter. Uitgaande van een gemiddelde verontreinigde diepte van 70 cm bedraagt het volume verontreinigde grond circa 15 m³. De ondergrens om te kunnen spreken van een ernstige verontreiniging bedraagt 25 m³, zodat kan worden geconcludeerd dat in onderhavig geval geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Gelet hierop en gezien het feit dat dit gedeelte buiten het onderhavige plangebied ligt vormt deze verontreiniging derhalve verder geen belemmering voor de bouw van de tweekapper.

Conclusie

Op basis van verschillende bodemonderzoeken wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap Brabantse Delta

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Brabantse Delta. De visie van waterschap Brabantse Delta is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);

- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastic uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

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 waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

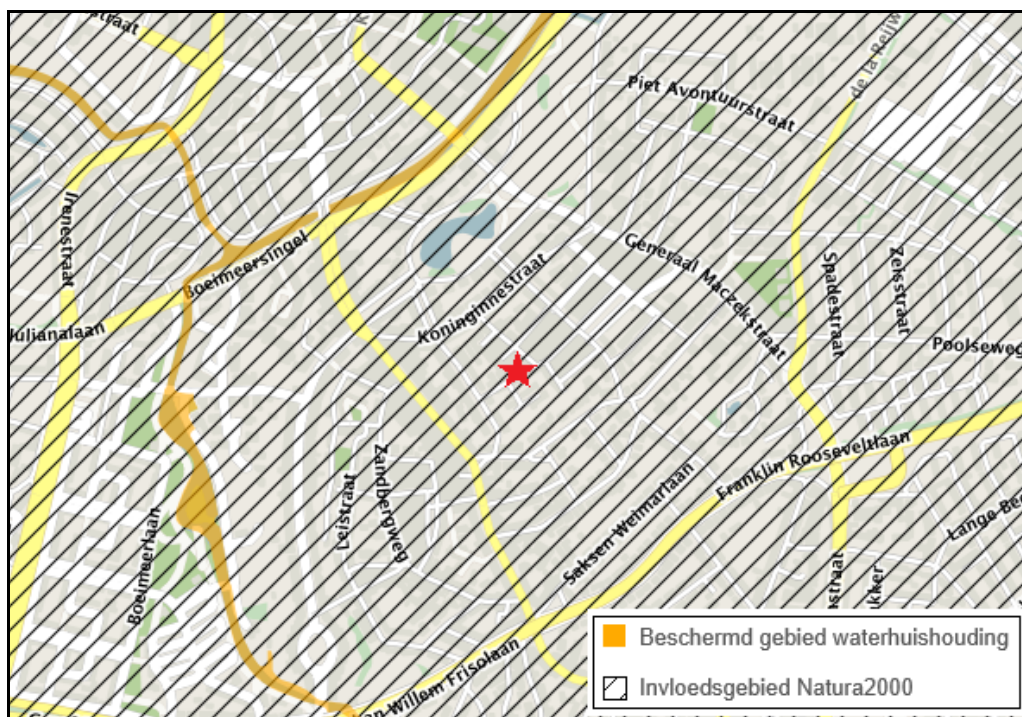
- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Brabantse Delta 2015 volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen het invloedsgebied Natura 2000. Het desbetreffende invloedsgebied betreft een zeer ruim gebied vanaf het centrum van Breda en omvat grote delen van o.a. de gemeentes Zundert, Breda, Alphen-Chaam en Baarle-Nassau. De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien voldaan wordt aan algemene regels. Voor de invloedsgebieden Natura 2000 gelden de algemene regels niet, deze blijven vergunningplichtig op grond van de Keur. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het initiatief. Voor het overige is de projectlocatie niet gelegen binnen beschermde keurgebieden. Er gelden derhalve geen bijzondere regels hieromtrent. Daarnaast is er middels onderhavig initiatief geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het project heeft namelijk betrekking op het realiseren van woningen binnen bestaande bebouwing en het vervangen van een garagebox door een nieuwe woning. Bovendien is er in de toekomstige situatie geen sprake van mogelijke bodemverontreinigende activiteiten en wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende of schadelijke bouwmaterialen. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de waterhuishouding en zijn geen mitigerende maatregelen (zoals een retentievoorziening) noodzakelijk.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA). Dit gescheiden rioleringsstelsel wordt aangesloten op het bestaande gemengd rioleringsstelsel van de omgeving. In de toekomst kan aangesloten worden op een eventueel gescheiden rioleringsstelsel, mocht deze in de omgeving worden aangelegd. Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande rioolstelsel. De parkeervoorzieningen worden voorzien van een aaneengesloten verharding. Ten aanzien van het materiaalgebruik van de bebouwing worden geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen. De ontwikkeling heeft hierdoor geen mogelijke schadelijke gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit.



Uitsnede uit de keurkaart behorende bij de Keur van waterschap Brabantse Delta, waarop het projectgebied is aangegeven met een rode ster.

4.4 Erfgoed

Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door de wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van beheersverordeningen en bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het ruimtelijke plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Binnen het plangebied zijn geen individuele cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De aangrenzende locatie Zonnebloemstraat 5 en 7 is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als (straat)beeldbepalende pand, onder meer vanwege de stijl en detaillering. Daarnaast liggen de locatie in de wijk Ginneken, die is aangewezen als historische stedenbouw met een zeer hoge waarde. Het voorgenomen plan respecteert de historische en beeldbepalende waarden van de aangrenzende bestaande bebouwing en de directe omgeving. De aanduidingen op de Cultuurhistorische Waardenkaart leiden derhalve niet tot het stellen van voorwaarden of beperkingen ten aanzien van onderhavig plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan rekening houdt met cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving.

Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

Conform de regels behorende bij het vigerend bestemmingsplan "Zandberg", is het bouwen van gebouwen toegestaan indien het om de vervanging van bestaande gebouwen gaat. De twee-onder-een-kapwoning kan dus zonder nader onderzoek worden gebouwd op de plaats van de gesloopte garagebox, mits het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en ook de situering gelijk blijft. Bijbehorende grondwerkzaamheden mogen niet dieper gaan dan 0,3 meter ten opzichte van het bestaande maaiveld en mogen niet groter zijn dan 100 m². Dat is in onderhavige situatie niet het geval. Voor het overige geldt dat archeologisch onderzoek niet relevant is, omdat het inpandige wijzigingen betreft.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Natuurbescherming

Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Ulvenhoutse Bos', welke is gelegen op een afstand van 2,6 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is sprake van de realisatie van twee woningen in bestaand stedelijk gebied. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming gelet op het aspect gebiedsbescherming.

Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

In het plangebied is geen bestaande bebouwing. Er bevindt zich evenmin opgaande beplanting die een mogelijke verblijfsplaats voor waardevolle diersoorten kan vormen. Bij de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht in acht gehouden te worden, die inhoudt dat initiatiefnemer er zorg voor draagt dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan wordt om het doden van individuen te voorkomen. Werkzaamheden kunnen derhalve het beste niet in het broedseizoen tussen maart en juli worden uitgevoerd, om te voorkomen dat broedende vogels worden verstoord. Indien dieren worden aangetroffen, dienen deze de gelegenheid te krijgen om veilig weg te komen of dienen ze zorgvuldig verplaatst te worden.

Conclusie

Behoudens het in acht nemen van de algemene zorgplicht, gelden er geen restricties voor het aspect soortenbescherming. Onderhavig initiatief voldoet derhalve aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6 Akoestiek wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/h geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van een 30 km/h-zone en ligt niet binnen de zone van een verkeersweg, spoorweg of industrieterrein, zodat vanuit de Wgh geen onderzoeksplicht bestaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel inzicht in de geluidbelasting te bestaan, zodat beoordeeld kan worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Wilhelminasingel en de Franklin Roosevelddaan zijn op respectievelijk 390 en 440 meter van het plangebied gelegen. Voor deze twee gebiedsontsluitingswegen geldt een snelheidsregime van 50 km/uur

en een onderzoekszone van 200 meter. Gelet op de afstand tot het plangebied en het feit dat de overige wegen in de omgeving van het plangebied enkel worden gebruikt door bestemmingsverkeer, zal de geluidbelasting in het plangebied te allen tijde minder dan 48 dB (zijnde de voorkeursgrenswaarde) bedragen. Daarmee is het aannemelijk dat er in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Richtafstanden

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In tabel 1 zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'* in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1000
6	1500

* indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner.

Wijze van meten

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemming)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- *Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- *Het omgevingstype gemengd gebied*
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Beoordeling

Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als rustige woonwijk. Aan de Ginnekenweg en op andere locaties in de wijk ligt bedrijvigheid of detailhandel die vallen binnen maximaal milieucategorie 2. Voor deze bedrijven geldt een maximale richtafstand van 50 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 80 meter. Er zijn derhalve geen bedrijven in de omgeving van het plangebied waarvan de richtafstand reikt tot het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.8 Externe veiligheid

Inrichtingen

Toetsingskader

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR)¹ en regels voor het groepsrisico (GR)². De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

¹ Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand, die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

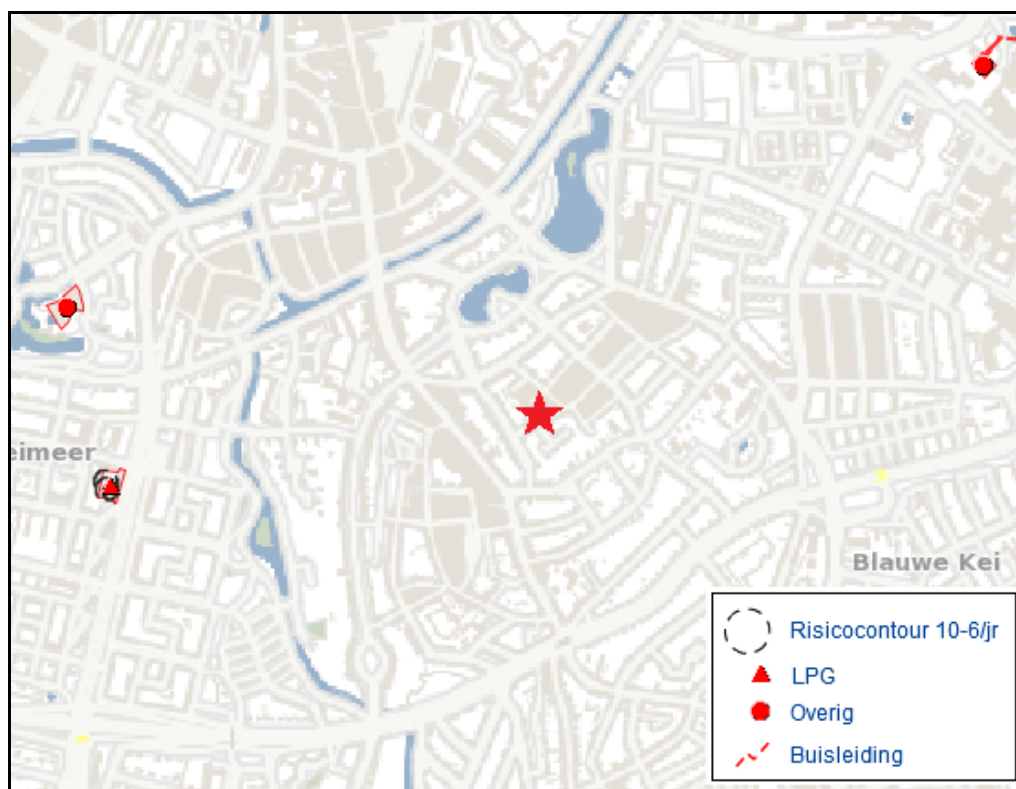
² Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof.

strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten³ zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten⁴ tenzij er “gewichtige redenen” zijn om daarvan af te wijken. Voor kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico van 10^{-6} dus een richtwaarde en voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied⁵ van een inrichting, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het ruimtelijke plan.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van de beide deelgebieden bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart⁶ geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen relevante Bevi-inrichtingen aanwezig zijn die invloed kunnen hebben op het voorgenomen initiatief.



Uitsnede van de risicokaart, waarop het plangebied is aangegeven met een rode ster.

³ Kwetsbare objecten zijn gedefinieerd in het Bevi en zijn onder andere woningen, ziekenhuizen, scholen en grote kantoorgebouwen en grote hotels.

⁴ Beperkt kwetsbare objecten zijn gedefinieerd in het Bevi en zijn onder andere verspreid liggende woningen en kleine kantoorgebouwen en kleine hotels.

⁵ Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

⁶ De risicokaart geeft weer waar risicobronnen zich bevinden.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport over weg, water en spoor

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg vindt plaats aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Ook hier geldt dat zich binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een transportas, geen kwetsbare objecten mogen bevinden. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er "gewichtige redenen" zijn om daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportas, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het ruimtelijke plan.

In de Regeling basisnet staat langs welke transportroutes risicoplafonds liggen en welke regels gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet weg, water en/of spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de "Basisnetafstanden" die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Voor sommige transportassen moet tevens rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het Bouwbesluit is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen binnen een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten maatregelen worden overwogen in het kader van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Het Bevt is ook van toepassing op transportassen die niet onder het Basisnet vallen. Het plaatsgebonden risico kan worden berekend of worden bepaald met toepassing van de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (Hart). Ook hier gelden geen beperkingen voor ruimtegebruik voor het (plan)gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas.

Beoordeling

Het plangebied ligt op circa 1.800 meter van de spoorweg Roosendaal – Tilburg en op ca. 2.700 meter van de autosnelweg A27. Aangezien deze wegen op meer dan 200 meter van het plangebied liggen hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Aangezien uit het Basisnet volgt dat over de A27 transport van toxische stoffen plaatsvindt met een invloedsgebied van 4 kilometer dient bij de verantwoording van het groepsrisico rekening te worden gehouden met een incident met toxische stoffen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een waterweg.

Omdat het plangebied in het invloedsgebied ligt van de A27 voor het transport van gevaarlijke stoffen is het groepsrisico verantwoord op basis van het standaardadvies van de veiligheidsregio d.d. 18 december 2015. Het standaard advies is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Mogelijkheden voor rampenbestrijding zijn:

- Toxisch scenario:
Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichtten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is. Dit is het geval, de tweekapper is bereikbaar vanaf zowel de Zonnebloemstraat als vanaf het achterliggende parkeerterrein.
- Incident met brandbare gassen:
Noodzakelijk voor het voorkomen van een explosie is.
 - Tijdige aankomst brandweer;
 - Tijdige bereikbaarheid tankwagen of ketelwagon;
 - Tijdige beschikbaarheid bluswater.
 - Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen of ketelwagon.Indien de explosie niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is. Dit is het geval.
- Aanrijtijden:
In het geval van een incident in het plangebied is de brandweer binnen de bestuurlijke vastgestelde tijden aanwezig. Indien voor het plangebied of een deel ervan niet kan worden voldaan aan de vastgestelde tijden kan aan de hand van de door de Veiligheidsregio ontwikkelde toolbox, maatregelen worden getroffen om de veiligheid te verhogen. Voor het plangebied geldt dat het plangebied goed bereikbaar is door de brandweer.
- WAS (Waarschuwing- en alarmeringsinstallatie):
Binnen de bebouwde kom van de gemeente is de WAS-dekking voldoende. Daarnaast is NL-alert voor het gehele grondgebied operationeel via mobiele telefonienetwerk.

- **Bluswatervoorziening:**
Binnen de gemeente is een overzicht beschikbaar van de bluswatervoorziening. De Veiligheidsregio heeft deze (grote) bronnen geïnventariseerd. Op grond van het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de benodigde bluswatervoorziening. Op verzoek van de Veiligheidsregio wordt, indien het plangebied een nieuw uitbreidingsplan, industrieterrein met BRZO-inrichtingen of een grootschalige ontwikkeling betreft, in dit kader advies gevraagd met betrekking tot bluswatervoorziening. Het onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling, zodat een bluswatervoorzieningsadvies niet is vereist.
- **Bereikbaarheid:**
De gemeente heeft een hoofdwegenstructuur voor de brandweer vastgesteld. Deze hoofdwegenstructuur voldoet aan de eisen die de brandweer hieraan stelt.
- **Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen:**
De zelfredzaamheid van aanwezigen in het plangebied hangt van diverse factoren af. Voor de functie wonen is de zelfredzaamheid voor een toxisch of explosief scenario redelijk tot goed. Eerder genoemde maatregelen en voorzieningen verbeteren de vlucht en schuilmogelijkheden en daarmee ook de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er personen in het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, ook na het treffen van maatregelen. De besproken maatregelen dragen wel bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij een van de besproken scenario's. De Veiligheidsregio is voldoende ingericht om tijdig de noodzakelijke hulpverleningscapaciteit van de beschreven scenario's te leveren. Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. In de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is opgenomen op welke buisleidingen het besluit van toepassing is en welke rekenmethodiek van toepassing is. Voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico geldt dezelfde systematiek als hiervoor beschreven.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het wettelijke kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

Het verlenen van een omgevingsvergunning betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wet milieubeheer (Wm) die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is verlening van een omgevingsvergunning mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;

- voor fijn stof (PM_{10}) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof ($PM_{2.5}$) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

Beoordeling

Binnen het plangebied wordt realisatie van woningen mogelijk gemaakt. In artikel 5.16 Wm is tevens bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Zo valt een woningbouwlocatie onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Daarbij is door het toenmalige ministerie van VROM, zo blijkt uit het rapport 'Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten' van december 2006, uitgegaan van gemiddeld 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag. Een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 3.900 voertuigbewegingen per weekdag (1.500 woningen * 2,6 voertuigbewegingen per woning per weekdag) draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De ontwikkeling binnen het plangebied bestaat uit de realisatie van twee woningen. Er kan met zekerheid aangenomen worden dat de hoeveelheid van de te realiseren woningen ruim onder de in de in de regeling genoemde grens blijft.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan gebruik worden gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt, welke het gevolg is van o.a. de bestaande wegenstructuur en bedrijvigheid. Uit deze GCN-kaarten volgt dat er ter hoogte van het plangebied aan de Zonnebloemstraat sprake is van een achtergrondconcentratie van $18,38 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (klasse 18 – $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor PM_{10} in het referentiejaar 2016. De achtergrondconcentratie blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 is er in het referentiejaar 2016 sprake van een achtergrondconcentratie van $23,28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (klasse 20 – $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Ook hier wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ter plaatse is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit. Tot slot is er voor $PM_{2.5}$ in het referentiejaar 2016 sprake van een achtergrondwaarde van $11,34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (klasse 10 – $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht wordt daarmee niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer (leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer)).

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen).

Beoordeling

Binnen of nabij het onderhavige plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor projecten de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.

2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor de eerste twee criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar (natuur)gebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

In het plangebied wordt de realisatie van in totaal twee nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt, op een oppervlak van ruim 343 m². Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van twee woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig project geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

4.12 Duurzaamheidsparagraaf

De gemeente Breda heeft haar duurzaamheidsbeleid vervat in de Duurzaamheidsvisie 'Breda 2030' (zie paragraaf 3.4). De gemeente Breda heeft de ambitie om in 2044 CO₂ neutraal te zijn. Om dit te realiseren is de wens om alle nieuwbouw goed te isoleren en met een laagtemperatuur systeem te bouwen.

De duurzaamheidsmaatregelen die in onderhavig geval worden getroffen en zoals opgenomen in de Bouwbesluittoets zijn:

1. Gevels, dak en vloer:
De vloer wordt uitgevoerd met een Rc-waarde van minimaal 3,5 m²K/W, de gevels met een Rc-waarde van minimaal 4,5 m²K/W en het dak wordt uitgevoerd met een Rc-waarde van 6,0 m²K/W;
2. Ramen en deuren:
De ramen en deuren worden in de voorgevel uitgevoerd met een houten kozijn en HR++ beglazing en in de achtergevel met aluminium kozijnen en HR++ beglazing. Voor de U-waarde van houten kozijnen is uitgegaan van U_f = 1,6 W/m²K. Voor de U-waarde van de aluminium kozijnen is uitgegaan van de opgave van de fabrikant. De kozijnen worden voorzien van HR++ beglazing met een U_{gl}-waarde van 1,1 W/m²K. De waarde U_{raam} wordt berekend conform paragraaf 6.2.3 van de NEN 1068:2012. De ZTA waarde van HR++ glas bedraagt 60%;
3. Infiltratie:
Ten behoeve van de infiltratie wordt de forfaitaire waarde aangehouden welke is bepaald op basis van de NEN7120;
4. Verwarming:
Ten behoeve van de verwarming van de ruimten wordt een individuele CV ketel Atag A325EC toegepast met een laag temperatuur (LT) afgiftesysteem (T<50°C).
5. Warm tapwater:
Warm tapwater wordt geleverd door middel van de combiketel;

6. Ventilatie:
Natuurlijke toevoer en mechanische afvoer door middel winddrukgestuurde roosters (systeemvariant C.4_a, Duco Comfort System GG), de kanalen moeten minimaal voldoen aan luchtdichtheidsklasse C. De mechanische afzuiging dient met een gelijkstroom ventilator te worden uitgevoerd;
7. Zonnepanelen:
Er worden zonnepanelen geplaatst op het platte dak onder een hoek van 30° gericht op het Zuiden. In onderstaande tabel is aangegeven hoeveel vermogen minimaal benodigd is per woning.

Type	Vermogen (Wp)
A1	1485
A2	1593

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien een project voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

5.2 Kostenverhaal

Conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is wat mogelijk wordt gemaakt met dit ruimtelijke plan aan te merken als een bouwplan. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden op een andere manier verzekerd is.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- 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 ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Het onderhavige bouwplan voorziet in het realiseren van twee nieuwe woningen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen, zodat het plan in principe exploitatieplanplichtig is. Het kostenverhaal wordt in het kader van het onderhavige plan echter anderszins verzekerd. De gemeente Breda zal hiertoe met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten (waaronder tevens planschade) is vastgelegd. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Wettelijk kader

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2 Procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Bro geeft aan dat, voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is passend binnen de 'Algemene verklaring van de Raad'. Voor plannen die maximaal 10 woningen omvatten waarvan de maximale hoogte 10 meter bedraagt, wordt vaststelling gedelegeerd naar het ambtelijk apparaat. Het plan hoeft derhalve niet langs de raad ter goedkeuring.

Vóór het opstarten van de procedure wordt deze ruimtelijke onderbouwing ter vooroverleg opgestuurd naar de diverse instanties.

Tervisielegging

De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

7 CONCLUSIE

Onderhavig project ziet toe op het mogelijk maken van twee woningen op een locatie in binnenstedelijk gebied. De bouw van deze woningen is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Om de bouw van de twee woningen mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Door middel van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de betreffende afwijking niet stuit op overwegende bezwaren van ruimtelijke, functionele, beleidsmatige of milieukundige aard. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig project planologisch te verantwoorden is.

